



GT.0000024149

TỔNG CỤC ĐÀO TẠO NGHỀ

# **GIÁO TRÌNH** **LẬP VÀ PHÂN TÍCH DỰ ÁN**

(DÙNG CHO TRÌNH ĐỘ CAO ĐẲNG NGHỀ)



NGUYỄN  
ĐỨC LIÊU



NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG



**TỔNG CỤC DẠY NGHỀ**  
**TRƯỜNG CAO ĐẲNG NGHỀ CƠ ĐIỆN HÀ NỘI - KHOA KINH TẾ**  
**THẠC SĨ ĐỒNG THỊ VÂN HỒNG**  
**(Chủ biên)**

# **GIÁO TRÌNH**

# **LẬP VÀ PHÂN TÍCH DỰ ÁN**

**(DÙNG CHO TRÌNH ĐỘ CAO ĐẲNG NGHỀ)**

**NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG**  
**Hà Nội - 2010**

**Nhóm tác giả:**

***ThS. Đồng Thị Vân Hồng***

***ThS. Phùng Thị Mỹ Linh***

***CN. Trần Tuyết Hằng***

## LỜI NÓI ĐẦU

Môn học Lập và phân tích dự án ứng dụng các môn kinh tế vi mô, kinh tế vĩ mô, marketing căn bản, quản trị doanh nghiệp, tài chính doanh nghiệp để lập và phân tích dự án đầu tư, góp phần nâng cao kỹ năng cho người học nghề kế toán doanh nghiệp.

Với mục tiêu trang bị cho học sinh, sinh viên những kiến thức cơ bản về việc xây dựng các bước trong nghiên cứu soạn thảo một dự án, đồng thời, thông qua môn học, người học giải thích, tính toán được các chỉ tiêu và sử dụng được phần mềm Excel trong lập, phân tích dự án góp phần nâng cao năng lực quản lý dự án đầu tư tại doanh nghiệp, đồng thời đáp ứng được chương trình khung của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Khoa Kinh tế trường Cao đẳng nghề Cơ điện Hà Nội biên soạn bộ **Giáo trình lập và phân tích dự án (Dùng cho trình độ cao đẳng nghề)**

Cuốn sách gồm 8 chương:

- Chương I Một số nội dung cơ bản về đầu tư và dự án đầu tư
- Chương II Trình tự, nội dung nghiên cứu và công tác tổ chức soạn thảo dự án đầu tư
- Chương III Nghiên cứu về thị trường trong dự án đầu tư
- Chương IV Nghiên cứu giải pháp kỹ thuật trong dự án đầu tư
- Chương V Phân tích tài chính trong dự án đầu tư
- Chương VI Phân tích kinh tế - xã hội và đánh giá tác động về môi trường trong dự án đầu tư

Chương VII Ứng dụng EXCEL trong lập và phân tích dự án

Chương VIII Một số nội dung về quản lý thực hiện dự án

Nội dung biên soạn theo hình thức tích hợp giữa lý thuyết và thực hành. Trong quá trình biên soạn, nhóm tác giả đã tham khảo nhiều tài liệu liên quan của các trường Đại học, Cao đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp, dạy nghề và cập nhật những kiến thức mới nhất.

Mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng không tránh khỏi những thiếu sót. Nhóm tác giả rất mong nhận được sự đóng góp ý kiến của các thầy, cô giáo và các bạn học sinh, sinh viên cùng đồng đạo bạn đọc để giáo trình ngày càng hoàn thiện hơn.

Xin trân trọng cảm ơn!

**NHÓM TÁC GIẢ**

# **Chương I**

## **MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN VỀ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

### **1. Đầu tư và đầu tư phát triển**

#### **1.1. Khái niệm về đầu tư**

Đầu tư là quá trình sử dụng các nguồn lực ở hiện tại để tiến hành các hoạt động nhằm thu được các kết quả, thực hiện được những mục tiêu nhất định trong tương lai.

Các nguồn lực sử dụng có thể là tiền, là tài nguyên thiên nhiên, là sức lao động và trí tuệ. Những kết quả đạt được có thể là sự gia tăng tài sản vật chất, tài sản tài chính hoặc tài sản trí tuệ và nguồn nhân lực có đủ điều kiện để làm việc với năng suất cao hơn cho nền kinh tế và cho toàn xã hội.

Theo quan niệm kinh tế: đầu tư là việc bỏ vốn để tạo nên các tiềm lực và dự trữ cho sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt. Các tài sản cố định được tạo nên trong quá trình đầu tư này tham gia vào nhiều chu kỳ sản xuất kế tiếp nhau, có khả năng tạo điều kiện thúc đẩy sự phát triển của một đối tượng nào đó.

Theo quan niệm tài chính: đầu tư là một chuỗi hành động chi tiền của chủ đầu tư và ngược lại chủ đầu tư sẽ nhận được một chuỗi thu tiền để đảm bảo hoàn vốn, đủ trang trải các chi phí và có lãi.

Theo góc độ quản lý: đầu tư là quá trình quản lý tổng hợp kinh doanh, cơ cấu tài sản nhằm mục đích sinh lời.

Tóm lại, đầu tư là quá trình bỏ vốn vào hoạt động trong các lĩnh vực kinh tế - xã hội... để thu được các lợi ích dưới các hình thức khác nhau.

Trong thực tế, có rất nhiều hình thái biểu hiện cụ thể của đầu tư. Tùy từng góc độ tiếp cận với những tiêu thức

khác nhau chúng ta cũng có thể có cách phân chia hoạt động đầu tư khác nhau. Một trong những tiêu thức thường sử dụng là tiêu thức quan hệ quản lý của chủ đầu tư. Theo tiêu thức này, đầu tư được chia thành đầu tư gián tiếp và đầu tư trực tiếp.

- Đầu tư gián tiếp: là hình thức đầu tư trong đó người bỏ vốn không trực tiếp tham gia quản lý, điều hành quá trình thực hiện và vận hành kết quả đầu tư.

Ví dụ: nhà đầu tư thực hiện hành vi mua các cổ phiếu hoặc trái phiếu trên thị trường chứng khoán thứ cấp. Trong trường hợp này nhà đầu tư có thể được hưởng các lợi ích vật chất (như cổ tức, tiền lãi trái phiếu) và lợi ích phi vật chất như quyền biểu quyết...

- Đầu tư trực tiếp: là hình thức đầu tư trong đó người bỏ vốn trực tiếp tham gia quản lý điều hành quá trình thực hiện và vận hành kết quả đầu tư. Đầu tư trực tiếp lại bao gồm đầu tư dịch chuyển và đầu tư phát triển. Đầu tư dịch chuyển là một hình thức đầu tư trực tiếp trong đó việc bỏ vốn là nhằm dịch chuyển quyền sở hữu giá trị của tài sản. Hình thức này không có sự gia tăng giá trị của tài sản.

Ví dụ: nhà đầu tư mua một số lượng cổ phiếu với mức khống chế để có thể tham gia hội đồng quản trị một công ty; các trường hợp thôn tính, sáp nhập doanh nghiệp trong cơ chế thị trường.

*Đầu tư phát triển là một hình thức của đầu tư trực tiếp. Hoạt động đầu tư này nhằm duy trì và tạo ra năng lực mới trong sản xuất kinh doanh, dịch vụ và sinh hoạt đời sống của xã hội.*

Hình thức đầu tư này đóng vai trò rất quan trọng đối với tăng trưởng và phát triển của nền kinh tế tại mỗi quốc gia. Trong các hình thức đầu tư trên thì đầu tư phát triển là tiền đề, là cơ sở cho các hoạt động đầu tư khác. Các hình thức đầu tư gián tiếp, dịch chuyển không thể tồn tại và vận động nếu không có đầu tư phát triển. Chính vì vậy, khái niệm đầu tư



trong phạm vi môn học này sẽ được tiếp cận dưới góc độ của đầu tư phát triển.

## **1.2. Vai trò của đầu tư**

### **1.2.1. Trên góc độ vĩ mô**

a) Đầu tư là nhân tố quan trọng tác động đến tăng trưởng kinh tế.

Về mặt lý luận, hầu hết các nhà tư tưởng, mô hình và lý thuyết về tăng trưởng kinh tế đều trực tiếp hoặc gián tiếp thừa nhận đầu tư và việc tích lũy vốn cho đầu tư là một nhân tố quan trọng cho việc gia tăng năng lực sản xuất, cung ứng dịch vụ cho nền kinh tế. Việc gia tăng quy mô vốn đầu tư sẽ góp phần quan trọng trong việc gia tăng sản lượng quốc gia và sản lượng bình quân mỗi lao động. Sang thế kỷ XX, nhiều tác giả của các lý thuyết và mô hình tăng trưởng như Nurkse, Arthur Lewis hay Rosenstein-Rodan... đều đánh giá vai trò của đầu tư có ý nghĩa nhất định đối với tăng trưởng và phát triển của quốc gia. Theo mô hình Harrod-Domar, mức tăng trưởng của nền kinh tế phụ thuộc vào mức gia tăng vốn đầu tư thuần, ký hiệu là :

$$g = \frac{\Delta Y}{Y} = \frac{\Delta Y}{Y} \frac{\Delta K}{\Delta K} = \frac{\Delta Y}{\Delta K} \frac{\Delta K}{Y} = \frac{1}{ICOR} \frac{I}{Y}$$

Từ đó có thể suy ra:

$$\Delta Y = \frac{1}{ICOR} \cdot I$$

Trong đó:

Y: là mức gia tăng sản lượng,

K: là mức gia tăng vốn đầu tư,

I: là mức đầu tư thuần,

K: là tổng quy mô vốn của nền kinh tế,

Y: là tổng sản lượng của nền kinh tế,

ICOR là hệ số gia tăng vốn - sản lượng (Incremental-Output Ratio).

Mối quan hệ giữa đầu tư và tăng trưởng thể hiện rõ nét trong tiến trình đổi mới mở cửa nền kinh tế nước ta thời gian qua. Với chính sách đổi mới, các nguồn vốn đầu tư cả trong nước và nước ngoài ngày càng được đa dạng hóa và gia tăng về quy mô, tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế đạt được cũng rất thỏa đáng. Cuộc sống vật chất và tinh thần của đại bộ phận dân cư ngày càng được cải thiện.

**b) Đầu tư tác động đến chuyển dịch cơ cấu kinh tế**

Đầu tư có tác động đến chuyển dịch cơ cấu kinh tế thông qua những chính sách tác động đến cơ cấu đầu tư. Trong điều hành chính sách đầu tư, Nhà nước có thể can thiệp trực tiếp như thực hiện chính sách phân bổ vốn, kế hoạch hóa, xây dựng cơ chế quản lý đầu tư hoặc điều tiết gián tiếp qua các công cụ chính sách như thuế, tín dụng... để xác lập và định hướng một cơ cấu đầu tư dẫn dắt sự dịch chuyển cơ cấu kinh tế ngày càng hợp lý hơn. Kinh nghiệm của nhiều nước cho thấy, nếu có chính sách đầu tư hợp lý sẽ tạo đà cho tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Tỷ trọng phân bổ vốn cho các ngành khác nhau sẽ mang lại những kết quả và hiệu quả khác nhau. Vốn đầu tư cũng như tỷ trọng vốn đầu tư cho các ngành và các vùng kinh tế có ảnh hưởng trực tiếp đến sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế ngành, cơ cấu kinh tế vùng và đồng thời cũng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng chung của cả nền kinh tế. Không những thế, giữa đầu tư và tăng trưởng kinh tế cũng như chuyển dịch cơ cấu kinh tế có mối quan hệ khăng khít với nhau.

**c) Đầu tư tác động làm tăng năng lực khoa học và công nghệ của đất nước.**

Đầu tư và đặc biệt là đầu tư phát triển trực tiếp tạo mới và cải tạo chất lượng năng lực sản xuất, phục vụ cho nền kinh tế và cả các đơn vị cơ sở. Vì vậy, đầu tư là điều kiện tiên quyết cho quá trình đổi mới và nâng cao năng lực công nghệ của quốc gia. Ví dụ: ở Việt Nam trong giai đoạn vừa qua, theo cơ cấu kỹ thuật của đầu tư, tỷ trọng giá trị máy móc,

thiết bị trong tổng vốn đầu tư chiếm khoảng 28% (xây dựng chiếm 57%).

d) Đầu tư vừa tác động đến tổng cung, vừa tác động đến tổng cầu của nền kinh tế.

Đầu tư (I) là một trong những bộ phận quan trọng của tổng cầu ( $AD = C + I + G + X - M$ ). Vì thế, khi quy mô đầu tư thay đổi cũng sẽ có tác động trực tiếp đến quy mô tổng cầu. Tuy nhiên, tác động của đầu tư đến tổng cầu là ngắn hạn. Khi tổng cung chưa kịp thay đổi, sự tăng lên của đầu tư sẽ làm cho tổng cầu tăng kéo theo sự gia tăng của sản lượng và giá cả các yếu tố đầu vào. Trong dài hạn, khi các thành quả của đầu tư đã được huy động và phát huy tác dụng, năng lực sản xuất và cung ứng dịch vụ gia tăng thì tổng cung cũng sẽ tăng lên. Khi đó, sản lượng tiềm năng sẽ tăng và đạt mức cân bằng trong khi giá cả của sản phẩm có xu hướng đi xuống. Sản lượng tăng trong khi giá cả giảm sẽ kích thích tiêu dùng và hoạt động sản xuất cung ứng dịch vụ của nền kinh tế.

### *1.2.2. Trên góc độ vi mô*

Trên góc độ này thì đầu tư là nhân tố quyết định sự ra đời, tồn tại và phát triển của các cơ sở sản xuất, cung ứng dịch vụ và của cả các đơn vị hoạt động không vì lợi ích. Để tạo dựng cơ sở vật chất - kỹ thuật cho sự ra đời của bất kỳ cơ sở, đơn vị sản xuất và cung ứng dịch vụ nào đều cần phải xây dựng nhà xưởng, cấu trúc hạ tầng, mua sắm lắp đặt máy móc, thiết bị, tiến hành các công tác xây dựng cơ bản khác và thực hiện các chi phí gắn liền với hoạt động trong một chu kỳ của các cơ sở kỹ thuật vừa được tạo ra. Đây chính là biểu hiện cụ thể của hoạt động đầu tư.

Đối với các đơn vị đang hoạt động, khi cơ sở vật chất - kỹ thuật của các cơ sở này hao mòn, hư hỏng cần phải tiến hành sửa chữa lớn hoặc thay mới các cơ sở vật chất - kỹ thuật đã hư hỏng, hao mòn này hoặc đổi mới để thích ứng với điều kiện hoạt động mới của sự phát triển khoa học kỹ thuật và

nhu cầu tiêu dùng của nền sản xuất xã hội, phải mua sắm các trang thiết bị mới thay thế cho các trang thiết bị đã cũ, lỗi thời, đó chính là hoạt động đầu tư.

### ***1.3. Các nguồn vốn cho đầu tư***

#### ***1.3.1. Nguồn vốn đầu tư phát triển trên góc độ vĩ mô***

Vốn đầu tư là một nguồn lực quan trọng cho hoạt động đầu tư. Dựa trên góc độ vĩ mô, nguồn hình thành vốn đầu tư phát triển bao gồm nguồn vốn trong nước và nguồn vốn nước ngoài.

- Nguồn vốn trong nước được hình thành từ phần tích lũy của nội bộ nền kinh tế. Nguồn vốn trong nước bao gồm: nguồn vốn đầu tư nhà nước và nguồn vốn khu vực dân doanh.

- Nguồn vốn đầu tư nhà nước: bao gồm nguồn vốn của ngân sách Nhà nước, nguồn vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước và nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp nhà nước. Đây là nguồn vốn chiếm tỷ trọng lớn và có ý nghĩa quan trọng cho hoạt động đầu tư phát triển kinh tế của Việt Nam thời gian qua. Ví dụ: trong những năm qua, nguồn vốn đầu tư từ khu vực nhà nước chiếm khoảng 51% tổng vốn đầu tư toàn xã hội, chi đầu tư phát triển cũng chiếm khoảng 30% tổng chi ngân sách nhà nước.

- Nguồn vốn khu vực dân doanh: bao gồm phần tích lũy của dân cư, của các doanh nghiệp dân doanh (công ty trách nhiệm hữu hạn, doanh nghiệp tư nhân, công ty cổ phần, hợp tác xã...) được đưa vào quá trình tái sản xuất xã hội thực hiện các hoạt động đầu tư phát triển.

- Nguồn vốn nước ngoài, bao gồm: nguồn tài trợ phát triển chính thức (ODA), trong đó ODA chiếm tỷ trọng cơ bản (nguồn vốn ODA trong quá trình quản lý sử dụng có thể được chuyển vào ngân sách, được đưa vào phần tín dụng đầu tư của Nhà nước, thực hiện các dự án độc lập. Tuy nhiên, trên góc độ nguồn hình thành vẫn có thể xem xét đây là nguồn vốn độc lập và có thể bóc tách được), nguồn vốn đầu tư trực

tiếp nước ngoài (FDI), nguồn tín dụng từ các ngân hàng thương mại nước ngoài và nguồn huy động qua thị trường vốn quốc tế.

Đối với Việt Nam, trong thời gian qua mới chủ yếu tập trung thu hút được từ hai nguồn vốn nước ngoài cơ bản là nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), hai nguồn vốn này đã có những đóng góp quan trọng cho tăng trưởng và phát triển kinh tế Việt Nam.

### *1.3.2. Nguồn vốn đầu tư phát triển trên góc độ vi mô*

Nguồn vốn đầu tư của các cơ sở cũng được hình thành từ hai nguồn: nguồn vốn tự tài trợ của đơn vị và nguồn vốn tài trợ từ bên ngoài. Nguồn vốn tự tài trợ bao gồm: vốn chủ sở hữu, thu nhập giữ lại và khấu hao tài sản cố định. Đối với nguồn vốn tài trợ từ bên ngoài sẽ bao gồm: nguồn vốn tài trợ gián tiếp qua các trung gian tài chính như các ngân hàng, các tổ chức tín dụng... và nguồn vốn tài trợ trực tiếp qua thị trường tài chính dài hạn như thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng thuê mua...

Tùy thuộc vào từng đơn vị cụ thể mà cơ cấu và đặc trưng của các nguồn vốn có thể khác nhau: đối với các cơ quan quản lý nhà nước, các cơ sở hoạt động phúc lợi công cộng thì vốn đầu tư có thể hình thành từ ngân sách cấp, từ vốn viện trợ không hoàn lại trực tiếp cho cơ sở và vốn tự có của đơn vị; đối với các doanh nghiệp nhà nước, vốn đầu tư có thể hình thành từ nguồn ngân sách, từ khấu hao cơ bản, từ phân tích lũy, từ nguồn vốn vay hoặc góp vốn liên doanh, liên kết; đối với doanh nghiệp dân doanh nguồn vốn có thể bao gồm vốn tự có, vốn góp cổ phần, liên doanh, liên kết và từ vốn vay.

## **2. Dự án đầu tư**

### *2.1. Khái niệm về dự án đầu tư*

Theo Luật Đầu tư năm 2005: “Dự án đầu tư là tập hợp các đề xuất bỏ vốn trung gian và dài hạn để tiến hành các



hoạt động đầu tư trên địa bàn cụ thể trong khoảng thời gian xác định”.

Dự án đầu tư được xem xét từ nhiều góc độ:

- Về mặt hình thức: Dự án đầu tư là một tập hồ sơ tài liệu trình bày một cách chi tiết và có hệ thống các hoạt động và chi phí theo một kế hoạch nhằm đạt được những kết quả và thực hiện được những mục tiêu nhất định trong tương lai.

- Xét trên góc độ quản lý: Dự án đầu tư là một công cụ quản lý việc sử dụng vốn, vật tư, lao động để tạo ra các kết quả tài chính, kinh tế - xã hội trong một thời gian dài.

- Xét trên góc độ kế hoạch hóa: Dự án đầu tư là một công cụ thể hiện kế hoạch chi tiết của một công cuộc đầu tư sản xuất kinh doanh, phát triển kinh tế - xã hội, là tiền đề để ra các quyết định đầu tư và tài trợ vốn.

- Xét về mặt nội dung: Dự án đầu tư là tổng thể các hoạt động và chi phí cần thiết được bố trí theo một kế hoạch chặt chẽ với lịch thời gian và địa điểm xác định để tạo mới, mở rộng hoặc cải tạo những cơ sở vật chất nhằm thực hiện những mục tiêu nhất định trong tương lai.

## ***2.2. Sự cần thiết phải tiến hành các hoạt động đầu tư theo dự án***

Đầu tư phát triển có vai trò quan trọng đối với sự phát triển của một quốc gia, là một lĩnh vực hoạt động nhằm tạo ra và duy trì sự hoạt động của các cơ sở vật chất - kỹ thuật trong nền kinh tế. Đối với các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ, hoạt động đầu tư là một bộ phận trong hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm tăng thêm cơ sở vật chất - kỹ thuật mới, duy trì sự hoạt động của cơ sở vật chất - kỹ thuật hiện có vì thế, là điều kiện để phát triển sản xuất kinh doanh dịch vụ của các doanh nghiệp.

- Hoạt động đầu tư phát triển có những đặc điểm khác biệt với các loại hình đầu tư khác, đó là:

- Hoạt động đầu tư phát triển đòi hỏi một số vốn lớn và vốn này nằm khê đọng trong suốt quá trình thực hiện đầu tư.

- Hoạt động đầu tư phát triển là hoạt động có tính chất lâu dài được thể hiện ở thời gian đầu tư (thời gian xây dựng công trình của dự án), thời gian cần hoạt động để có thể thu hồi đủ số vốn đã bỏ ra đối với các cơ sở vật chất - kỹ thuật phục vụ sản xuất kinh doanh thường đòi hỏi nhiều năm. Do đó, không tránh khỏi sự tác động hai mặt tích cực và tiêu cực của các yếu tố không ổn định về tự nhiên, xã hội, chính trị, kinh tế...

- Mọi kết quả và hiệu quả của quá trình thực hiện đầu tư chịu ảnh hưởng nhiều của các yếu tố không ổn định theo thời gian và điều kiện địa lý của không gian.

Các thành quả của hoạt động đầu tư phát triển có giá trị sử dụng lâu dài trong nhiều năm có khi hàng trăm năm, hàng nghìn năm và thậm chí tồn tại vĩnh viễn như các công trình kiến trúc nổi tiếng thế giới (Kim tự tháp cổ Ai Cập, Nhà thờ La Mã ở Rô-ma, Vạn lý trường thành ở Trung Quốc...), điều này nói lên giá trị lớn lao của các thành quả đầu tư phát triển.

Các thành quả của hoạt động đầu tư là các công trình xây dựng sẽ hoạt động ở ngay nơi mà nó được tạo dựng nên. Do đó, các điều kiện về địa lý, địa hình, địa chất tại đó sẽ có ảnh hưởng không chỉ đến quá trình thực hiện đầu tư mà cả quá trình vận hành các kết quả đầu tư sau này.

Để đảm bảo cho mọi công cuộc đầu tư được tiến hành thuận lợi, đạt được mục tiêu mong muốn, đem lại hiệu quả kinh tế - xã hội cao thì trước khi bỏ vốn phải làm tốt công tác chuẩn bị. Có nghĩa là phải xem xét, tính toán toàn diện các khía cạnh thị trường, kinh tế kỹ thuật, kinh tế tài chính, điều kiện tự nhiên, môi trường xã hội... có liên quan đến quá trình thực hiện đầu tư, đến sự phát huy tác dụng và hiệu quả đạt được của công cuộc đầu tư. Phải dự đoán

được các yếu tố bất định (sẽ xảy ra trong quá trình kể từ khi thực hiện đầu tư cho đến khi kết thúc hoạt động của dự án) có ảnh hưởng đến sự thành bại của công cuộc đầu tư. Mọi sự xem xét, tính toán và chuẩn bị này được thể hiện trong việc soạn thảo các dự án đầu tư. Có thể nói, dự án đầu tư (được soạn thảo tốt) là kim chỉ nam, là cơ sở vững chắc, là tiền đề cho việc thực hiện các công cuộc đầu tư đạt hiệu quả kinh tế - xã hội mong muốn.

### ***2.3. Phân loại dự án đầu tư***

Để thuận tiện cho việc quản lý và đề ra các biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư cần tiến hành phân loại các dự án đầu tư. Có thể phân loại các dự án đầu tư theo các tiêu thức sau:

#### ***2.3.1. Xét theo cơ cấu tái sản xuất***

Dự án đầu tư được chia thành dự án đầu tư theo chiều rộng và dự án đầu tư theo chiều sâu. Trong đó, dự án đầu tư theo chiều rộng đòi hỏi khối lượng vốn lớn, thời gian thực hiện đầu tư và thời gian cần hoạt động để thu hồi đủ vốn lâu, tính chất kỹ thuật phức tạp, độ mạo hiểm cao. Còn dự án đầu tư theo chiều sâu thường đòi hỏi khối lượng vốn ít hơn, thời gian thực hiện đầu tư không lâu, độ mạo hiểm thấp hơn so với dự án đầu tư theo chiều rộng.

#### ***2.3.2. Xét theo lĩnh vực hoạt động trong xã hội***

Dự án đầu tư có thể phân chia thành dự án đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh, dự án đầu tư phát triển khoa học kỹ thuật, dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng (kỹ thuật và xã hội)..., hoạt động của các dự án đầu tư này có quan hệ tương hỗ với nhau. Ví dụ: các dự án đầu tư phát triển khoa học kỹ thuật và kết cấu hạ tầng tạo điều kiện cho các dự án đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao. Còn các dự án đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh lại tạo tiềm lực cho các dự án đầu tư phát triển khoa học kỹ thuật, kết cấu hạ tầng và các dự án đầu tư khác.



### ***2.3.3. Xét theo giai đoạn hoạt động của các dự án đầu tư trong quá trình tái sản xuất xã hội***

Có thể phân loại các dự án đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh thành dự án đầu tư thương mại và dự án đầu tư sản xuất.

- Dự án đầu tư thương mại là loại dự án có thời gian thực hiện đầu tư và hoạt động của các kết quả đầu tư để thu hồi vốn đầu tư ngắn, tính chất bất định không cao lại dễ dự đoán và dự đoán dễ đạt độ chính xác cao.

- Dự án đầu tư sản xuất là loại dự án đầu tư có thời gian hoạt động dài (5, 10, 15 năm hoặc lâu hơn), vốn đầu tư lớn, độ mạo hiểm cao, tính chất kỹ thuật phức tạp, chịu tác động của nhiều yếu tố bất định trong tương lai không thể dự đoán hết và dự đoán chính xác được (về nhu cầu, giá cả đầu ra và đầu vào, cơ chế, chính sách...).

Loại dự án đầu tư này phải được chuẩn bị kỹ, phải cố gắng dự đoán những gì có liên quan đến kết quả và hiệu quả của hoạt động đầu tư trong tương lai xa, phải xem xét các biện pháp xử lý các yếu tố bất định xảy ra để đảm bảo thu hồi đủ vốn và có lãi khi hoạt động của dự án đầu tư kết thúc. Trong thực tế, người có tiền thích đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, trên góc độ xã hội, hoạt động của dự án đầu tư này không tạo ra của cải vật chất cụ thể một cách trực tiếp, nhưng giá trị tăng thêm do hoạt động của dự án đầu tư thương mại đem lại chỉ là sự phân phối lại thu nhập giữa các ngành, các địa phương, các tầng lớp dân cư trong xã hội.

Do đó, trên góc độ điều tiết vĩ mô, Nhà nước thông qua các cơ chế, chính sách của mình để hướng dẫn được các nhà đầu tư không chỉ đầu tư vào lĩnh vực thương mại mà còn đầu tư vào cả lĩnh vực sản xuất, theo các định hướng và mục tiêu đã dự kiến trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

**2.3.4. Xét theo thời gian thực hiện và phát huy tác dụng để thu hồi vốn đã bỏ ra** ta có thể phân chia thành dự án đầu tư ngắn hạn (như các dự án đầu tư thương mại) và dự án đầu tư dài hạn (các dự án đầu tư sản xuất, đầu tư phát triển khoa học kỹ thuật, xây dựng...).

#### **2.3.5. Xét theo sự phân cấp quản lý dự án**

Tuỳ theo tầm quan trọng và quy mô của dự án, dự án đầu tư chia thành 4 nhóm: dự án quan trọng quốc gia (do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư), dự án nhóm A, dự án nhóm B, dự án nhóm C. Đối với các dự án đầu tư nước ngoài được chia thành 3 nhóm: dự án nhóm A, dự án nhóm B và các dự án phân cấp cho các địa phương.

#### **2.3.6. Xét theo nguồn vốn**

Dự án đầu tư có thể phân chia thành:

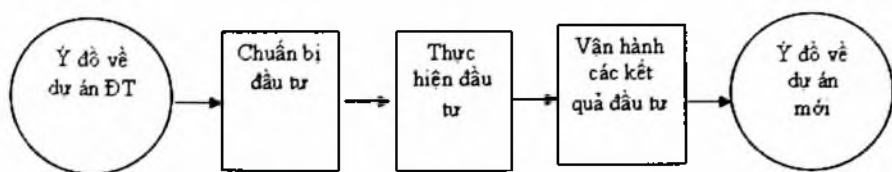
- Dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.
- Dự án đầu tư bằng nguồn vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh...
- Dự án đầu tư bằng nguồn vốn hỗn hợp.
- Dự án đầu tư sử dụng các nguồn vốn khác, bao gồm cả vốn tư nhân.

Việc phân loại này cho thấy tình hình huy động vốn từ mỗi nguồn, vai trò của mỗi nguồn vốn đối với sự phát triển kinh tế - xã hội của từng ngành, từng địa phương và toàn bộ nền kinh tế cũng như có các hình thức quản lý thích hợp đối với các dự án theo các nguồn vốn huy động.

#### **2.4. Chu kỳ của một dự án đầu tư**

Chu kỳ của một dự án đầu tư là các bước hoặc các giai đoạn mà một dự án phải trải qua bắt đầu từ khi dự án mới chỉ là ý đồ cho đến khi dự án được hoàn thành chấm dứt hoạt động.

Chúng ta có thể minh họa chu kỳ của dự án đầu tư theo hình sau đây:



Các giai đoạn của chu kỳ dự án đầu tư gồm: chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và vận hành các kết quả đầu tư (còn gọi là giai đoạn vận hành, khai thác của dự án).

Nội dung các bước công việc trong mỗi giai đoạn của chu kỳ các dự án đầu tư không giống nhau, tùy thuộc vào lĩnh vực đầu tư (sản xuất kinh doanh hay kết cấu hạ tầng, sản xuất công nghiệp hay nông nghiệp...), tính chất tái sản xuất (đầu tư chiều rộng hay chiều sâu), đầu tư dài hạn hay ngắn hạn... Trong tất cả các loại hình hoạt động đầu tư, dự án đầu tư chiều rộng phát triển sản xuất công nghiệp nói chung có nội dung phức tạp hơn, khối lượng tính toán nhiều hơn, mức độ chính xác của các kết quả nghiên cứu có ảnh hưởng lớn đến sự thành bại trong hoạt động sau này của dự án.

Trong ba giai đoạn trên đây, giai đoạn chuẩn bị đầu tư tạo tiền đề và quyết định sự thành công hay thất bại ở hai giai đoạn sau, đặc biệt là đối với giai đoạn vận hành các kết quả đầu tư. Ví dụ, khi nghiên cứu thị trường do dự đoán không sát với tình hình cung cầu sản phẩm của dự án trong đời dự án nên đã xác định sai giá cả và xu hướng biến động giá cả. Đến khi đưa dự án vào hoạt động, giá cả sản phẩm trên thị trường thấp hơn so với dự đoán. Doanh nghiệp có dự án buộc phải bán sản phẩm với giá thấp (có khi còn thấp hơn cả giá thành) và có khi phải ngừng sản xuất (trong khi chưa thu hồi đủ vốn) hoặc đầu tư bổ sung để thay đổi mặt hàng...

Do đó, đối với giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chất lượng của các kết quả nghiên cứu là quan trọng nhất. Làm tốt công tác chuẩn bị đầu tư sẽ tạo thuận lợi cho giai đoạn thực hiện đầu tư (đúng tiến độ, thời gian, không phải phá đi làm lại, tránh

được những chi phí không cần thiết khác...). Điều này cũng tạo cơ sở cho quá trình hoạt động của dự án được thuận lợi, nhanh chóng thu hồi vốn đầu tư và có lãi (đối với các dự án sản xuất kinh doanh), nhanh chóng phát huy hết năng lực phục vụ dự kiến (đối với các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng và dịch vụ xã hội).

- Giai đoạn thực hiện đầu tư: ở giai đoạn này vốn đầu tư của dự án nằm khê đọng trong suốt thời gian thực hiện đầu tư, không sinh lời. Thời gian thực hiện đầu tư càng kéo dài, vốn ứ đọng càng nhiều, làm tăng chi phí sử dụng vốn. Thời gian thực hiện đầu tư phụ thuộc nhiều vào chất lượng công tác chuẩn bị đầu tư, quản lý quá trình thực hiện đầu tư, và những hoạt động khác có liên quan trực tiếp đến các kết quả của quá trình thực hiện đầu tư đã được xem xét trong dự án đầu tư.

- Giai đoạn vận hành các kết quả đầu tư nhằm đạt được các mục tiêu của dự án. Nếu các kết quả do giai đoạn thực hiện đầu tư tạo ra đảm bảo tính đồng bộ, giá thành thấp, chất lượng tốt, đúng tiến độ, tại địa điểm thích hợp, với quy mô tối ưu thì hiệu quả của hoạt động đầu tư chỉ còn phụ thuộc trực tiếp vào quá trình tổ chức quản lý hoạt động của các kết quả đầu tư. Làm tốt công việc của giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư tạo thuận lợi cho quá trình tổ chức quản lý phát huy tác dụng của các kết quả đầu tư. Thời gian phát huy tác dụng của các kết quả đầu tư còn được gọi là thời kỳ vận hành khai thác của dự án, đời của dự án hay tuổi thọ kinh tế của công trình, nó gắn với đời sống của sản phẩm (do dự án tạo ra) trên thị trường.

### **3. Đối tượng và nhiệm vụ nghiên cứu của môn học**

#### **3.1. Đối tượng nghiên cứu**

Môn lập dự án là môn khoa học kinh tế nghiên cứu các vấn đề phương pháp luận về lập dự án đầu tư phát triển.

Nghiên cứu các vấn đề phương pháp luận về lập dự án

dầu tư, môn học lập dự án đầu tư bắt đầu từ việc xem xét những vấn đề lý luận chung về đầu tư phát triển và dự án đầu tư phát triển. Trên cơ sở đó, đi sâu xem xét trình tự và các nội dung cần nghiên cứu trong quá trình soạn thảo dự án đầu tư, xem xét công tác tổ chức soạn thảo dự án và nội dung, phương pháp phân tích, đánh giá các khía cạnh của dự án ở giai đoạn nghiên cứu khả thi. Nghiên cứu các điều kiện vĩ mô ảnh hưởng đến sự hình thành và thực hiện dự án đầu tư, nghiên cứu khía cạnh thị trường, khía cạnh kỹ thuật của dự án đầu tư, nghiên cứu khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự của dự án đầu tư, nghiên cứu khía cạnh tài chính, nghiên cứu khía cạnh kinh tế - xã hội của dự án đầu tư. Với việc phát triển của công nghệ thông tin, môn học lập dự án đầu tư còn nghiên cứu ứng dụng phần mềm tin học Excel trong việc tính toán các chỉ tiêu khi soạn thảo dự án đầu tư phát triển.

### **3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

- Làm rõ những vấn đề lý luận chung về đầu tư phát triển, về dự án đầu tư phát triển.
- Làm cơ sở khoa học cho việc phải đầu tư theo dự án.
- Làm rõ trình tự, nội dung nghiên cứu và công tác tổ chức soạn thảo dự án.
- Làm rõ cơ sở khoa học và nội dung của phương pháp phân tích, tính toán các chỉ tiêu phản ánh khía cạnh thị trường tiêu thụ sản phẩm của dự án, khía cạnh kỹ thuật, hình thức tổ chức quản lý và nhân sự, tài chính, kinh tế - xã hội của các dự án đầu tư.
- Vận dụng các vấn đề lý luận và phương pháp luận về lập dự án đầu tư vào điều kiện cụ thể ở Việt Nam.

## **4. Phương pháp và nội dung nghiên cứu của môn học**

### **4.1. Phương pháp nghiên cứu**

Là môn khoa học kinh tế, môn học lập dự án đầu tư coi chủ nghĩa duy vật biện chứng là cơ sở phương pháp luận và



sử dụng các phương pháp của thống kê học, toán kinh tế, phân tích hệ thống... trong quá trình nghiên cứu đối tượng và thực hiện các nhiệm vụ của mình.

#### **4.2. Nội dung nghiên cứu**

Để làm rõ các phương pháp luận, môn lập dự án đầu tư xem xét các vấn đề sau:

- + Một số vấn đề lý luận chung về đầu tư và dự án đầu tư.
- + Trình tự - nội dung nghiên cứu và công tác tổ chức soạn thảo dự án đầu tư.
- + Nghiên cứu các điều kiện vĩ mô ảnh hưởng đến sự hình thành và thực hiện dự án đầu tư.
- + Nghiên cứu khía cạnh thị trường của dự án đầu tư.
- + Nghiên cứu khía cạnh kỹ thuật của dự án đầu tư.
- + Nghiên cứu khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự của dự án đầu tư.
- + Nghiên cứu khía cạnh tài chính của dự án đầu tư.
- + Nghiên cứu khía cạnh kinh tế - xã hội của dự án đầu tư.
- + Ứng dụng Excel trong lập dự án đầu tư.

Giáo trình còn đề cập đến một số vấn đề về quản lý dự án cho sinh viên ngoài chuyên ngành kinh tế đầu tư.

## **Chương II**

# **TRÌNH TỰ, NỘI DUNG NGHIÊN CỨU VÀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC SOẠN THẢO DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

### **1. Trình tự và nội dung nghiên cứu để soạn thảo dự án đầu tư**

Quá trình soạn thảo các dự án đầu tư trải qua ba cấp độ nghiên cứu theo hướng ngày càng chi tiết hơn, chi phí cho việc nghiên cứu tốn kém hơn, thời gian cần thiết cho việc hoàn thành các công việc nghiên cứu dài hơn và do đó mức độ chính xác của các kết quả nghiên cứu ngày càng cao hơn, những kết luận rút ra ngày càng chuẩn xác hơn đối với mọi khía cạnh cơ bản của dự án. Các cấp độ nghiên cứu đó là:

- Nghiên cứu và phát hiện các cơ hội đầu tư;
- Nghiên cứu tiền khả thi;
- Nghiên cứu khả thi ;

#### ***1.1. Nghiên cứu cơ hội đầu tư***

Đây là giai đoạn hình thành dự án, là bước nghiên cứu sơ bộ nhằm xác định triển vọng đem lại hiệu quả và sự phù hợp với thứ tự ưu tiên trong chiến lược phát triển kinh doanh của doanh nghiệp, của ngành trong chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của vùng, của đất nước. Nội dung của việc nghiên cứu cơ hội đầu tư là xem xét nhu cầu, khả năng cho việc tiến hành một công cuộc đầu tư, các kết quả và hiệu quả sẽ đạt được nếu thực hiện đầu tư.

Cần phân biệt hai cấp độ nghiên cứu cơ hội đầu tư: cơ hội đầu tư chung và cơ hội đầu tư cụ thể.

##### ***1.1.1. Cơ hội đầu tư chung***

Là cơ hội đầu tư được xem xét ở cấp độ ngành, vùng, cả nước hoặc cho một loại tài nguyên thiên nhiên. Nghiên cứu cơ hội đầu tư chung nhằm phát triển những lĩnh vực, những

bộ phận hoạt động kinh tế - xã hội cần và có thể đầu tư trong từng thời kỳ phát triển kinh tế - xã hội của ngành, vùng, đất nước hoặc của từng vùng quản lý kinh tế, các cấp chính quyền, các tổ chức quốc tế (nếu được mời), các doanh nghiệp, các tầng lớp dân cư có liên quan đến dự án đầu tư sẽ tham gia (ở mức độ khác nhau) vào quá trình nghiên cứu và sàng lọc các dự án, chọn ra một số dự án thích hợp với tính hình phát triển và khả năng của nền kinh tế, với thứ tự ưu tiên trong chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của ngành và hứa hẹn hiệu quả kinh tế tài chính khả quan.

### *1.1.2. Cơ hội đầu tư cụ thể*

Là cơ hội đầu tư được xem xét ở cấp độ từng đơn vị sản xuất kinh doanh, dịch vụ nhằm phát hiện những khâu, những giải pháp kinh tế kỹ thuật trong hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ của đơn vị cần và có thể được đầu tư trong từng thời kỳ kế hoạch, để vừa phục vụ cho việc thực hiện chiến lược sản xuất kinh doanh, dịch vụ của đơn vị vừa đáp ứng mục tiêu phát triển sản xuất kinh doanh của ngành, vùng và đất nước.

Để phát hiện cơ hội đầu tư cần xuất phát từ những căn cứ sau đây:

- Chiến lược, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của ngành, địa phương, vùng, đất nước và chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh, dịch vụ cơ sở.

- Nhu cầu của thị trường trong nước và trên thế giới về các mặt hàng hoặc hoạt động dịch vụ cụ thể nào đó.

- Hiện trạng của sản xuất và cung cấp các mặt hàng và hoạt động dịch vụ đó trong nước và trên thế giới.

- Tiềm năng sẵn có về tài nguyên thiên nhiên, lao động, tài chính và quan hệ quốc tế... có thể khai thác để sản xuất hoặc tiến hành các hoạt động dịch vụ trong nước và trên thế giới. Những lợi thế so sánh với thị trường ngoài nước, so với các địa phương, các đơn vị khác trong nước.



- Những kết quả về tài chính, kinh tế - xã hội sẽ đạt được nếu thực hiện đầu tư.

Mục tiêu của việc nghiên cứu cơ hội đầu tư là xác định một cách nhanh chóng và ít tốn kém chi phí nhưng lại dễ thấy được các khả năng đầu tư. Trên cơ sở những thông tin cơ bản đưa ra, đủ để cho người có khả năng đầu tư phải cân nhắc, xem xét và đi đến quyết định có triển khai tiếp sang giai đoạn nghiên cứu sau hay không.

Bản chất của việc nghiên cứu cơ hội đầu tư là khá sơ sài. Việc xác định đầu vào, đầu ra và hiệu quả tài chính kinh tế - xã hội của cơ hội đầu tư thường dựa vào các ước tính tổng hợp, hoặc các dự án tương tự đang hoạt động ở trong hoặc ngoài nước.

Việc nghiên cứu và phát hiện cơ hội đầu tư ở mọi cấp độ phải được tiến hành thường xuyên để cung cấp các dự án sơ bộ cho nghiên cứu tiền khả thi, từ đó xác định được danh mục các dự án đầu tư cần thực hiện trong từng thời kỳ kế hoạch.

### ***1.2. Nghiên cứu tiền khả thi***

Đây là giai đoạn nghiên cứu tiếp theo đối với các cơ hội đầu tư có nhiều triển vọng đã được lựa chọn. Cơ hội đầu tư này thường có quy mô đầu tư lớn, các giải pháp kỹ thuật phức tạp, thời gian thu hồi vốn lâu, có nhiều yếu tố bất định tác động. Giai đoạn này nghiên cứu sâu hơn, chi tiết hơn các khía cạnh mà khi xem xét cơ hội đầu tư còn thấy phân vân chưa chắc chắn, nhằm tiếp tục lựa chọn, sàng lọc để khẳng định lại tính khả thi của cơ hội đầu tư đã lựa chọn. Đối với các cơ hội đầu tư có quy mô nhỏ, không phức tạp về mặt kỹ thuật và triển vọng đem lại hiệu quả là rõ ràng thì có thể bỏ qua giai đoạn tiền khả thi.

- Nội dung nghiên cứu của giai đoạn này gồm các vấn đề sau đây:

+ Nghiên cứu khía cạnh kinh tế - xã hội, pháp lý có ảnh

hưởng đến quá trình thực hiện đầu tư và giai đoạn vận hành, khai thác của dự án như: xem xét các điều kiện tự nhiên, nguồn tài nguyên thiên nhiên, nguồn lao động, các quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, phát triển ngành, vùng có liên quan đến dự án, các điều kiện pháp lý... để đưa ra được những căn cứ xác định sự cần thiết đầu tư.

+ Nghiên cứu thị trường: phân tích thị trường, dự báo khả năng thâm nhập thị trường về sản phẩm của dự án.

+ Nghiên cứu kỹ thuật: lựa chọn hình thức đầu tư, dự kiến quy mô đầu tư; công suất, diện tích xây dựng; các hạng mục công trình, quy trình công nghệ, lựa chọn và dự tính nhu cầu, chi phí các yếu tố đầu vào, địa điểm thực hiện dự án.

+ Nghiên cứu khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự của dự án: tổ chức các phòng ban, số lượng lao động trực tiếp, gián tiếp, chi phí đào tạo, tuyển dụng, chi phí hàng năm.

+ Nghiên cứu khía cạnh tài chính: dự tính tổng mức vốn đầu tư, nguồn vốn và điều kiện huy động vốn; dự tính một số chỉ tiêu phản ánh khía cạnh tài chính của dự án như lợi nhuận thuần, thu nhập thuần, thời gian hoàn vốn của dự án...

+ Nghiên cứu khía cạnh kinh tế - xã hội: dự tính một số chỉ tiêu phản ánh sự đóng góp của dự án cho nền kinh tế - xã hội như: gia tăng số lao động có làm việc, tăng thu ngân sách, tăng thu ngoại tệ...

Nghiên cứu tiền khả thi được xem là bước nghiên cứu trung gian giữa nghiên cứu cơ hội đầu tư và nghiên cứu khả thi. Giai đoạn này mới chỉ dừng ở nghiên cứu sơ bộ về các yếu tố cơ bản của dự án. Sở dĩ phải có các bước nghiên cứu này vì nghiên cứu khả thi là công việc tốn kém về tiền bạc và thời gian. Vì vậy, chỉ khi có kết luận về nghiên cứu tiền khả thi có hiệu quả mới bắt đầu nghiên cứu giai đoạn khả thi.

Những nội dung này cũng được xem xét ở giai đoạn nghiên cứu khả thi sau này. Đặc điểm nghiên cứu các vấn đề trên ở giai đoạn tiền khả thi là chưa chi tiết, vẫn dừng ở

trạng thái tĩnh, ở mức trung bình mọi đầu vào và đầu ra, mọi khía cạnh kỹ thuật, kinh tế tài chính của cơ hội đầu tư và toàn bộ quá trình thực hiện đầu tư, vận hành kết quả đầu tư do đó độ chính xác chưa cao.

Sản phẩm cuối cùng của nghiên cứu tiền khả thi là báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (Báo cáo đầu tư xây dựng công trình theo Nghị quyết số 16/2005/NĐ-CP ngày 7-2-2005). Nội dung của báo cáo nghiên cứu tiền khả thi bao gồm các vấn đề sau đây:

- Giới thiệu chung về cơ hội đầu tư theo các nội dung nghiên cứu tiền khả thi ở trên. Chứng minh cơ hội đầu tư có nhiều triển vọng đến mức có thể quyết định cho đầu tư. Các thông tin đưa ra để chứng minh phải đủ sức thuyết phục cho các nhà đầu tư.

- Phải làm rõ được những khía cạnh gây khó khăn cho thực hiện đầu tư và vận hành các kết quả đầu tư sau này, đòi hỏi phải tổ chức các nghiên cứu chức năng hoặc nghiên cứu hỗ trợ.

- Nghiên cứu thị trường đầu vào của các nguyên liệu cơ bản đặc biệt quan trọng đối với các dự án phải sử dụng nguyên vật liệu với khối lượng lớn mà việc cung cấp có nhiều trở ngại như phụ thuộc vào nhập khẩu, hoặc đòi hỏi phải có nhiều thời gian và bị hạn chế bởi điều kiện tự nhiên (phải có đủ số diện tích đất đai thích hợp cho việc trồng tre, nứa, gỗ ...).

Nghiên cứu hỗ trợ để lựa chọn công nghệ, trang thiết bị được tiến hành với các dự án đầu tư có chi phí đầu tư cho công nghệ và trang thiết bị là lớn, mà công nghệ và trang thiết bị này lại có nhiều nguồn cung cấp với giá cả khác nhau, các thông số kỹ thuật (công suất, tuổi thọ...), thông số kinh tế (chi phí sản xuất, chất lượng sản phẩm, giá cả sản phẩm có thể bán được) khác nhau.

Nghiên cứu quy mô kinh tế của dự án là một nội dung trong nghiên cứu hỗ trợ. Có nghĩa là nghiên cứu các khía

cạnh của dự án về các mặt kinh tế, tài chính, kỹ thuật, từ đó lựa chọn các quy mô thích hợp nhất đảm bảo cuối cùng đem lại hiệu quả kinh tế tài chính cao nhất cho chủ đầu tư và cho đất nước.

### **1.3. Nghiên cứu khả thi**

Đây là bước sàng lọc lần cuối cùng để lựa chọn được dự án đầu tư tối ưu. Ở giai đoạn này phải khẳng định cơ hội đầu tư có khả thi hay không? Ở bước nghiên cứu này nội dung nghiên cứu cũng tương tự như nội dung nghiên cứu ở giai đoạn tiền khả thi, nhưng khác nhau ở mức độ chi tiết hơn, chính xác hơn. Mọi khía cạnh nghiên cứu đều được xem xét ở trạng thái động, tức là có tính đến các yếu tố bất định có thể xảy ra theo từng nội dung nghiên cứu. Xem xét tính hiệu quả vững chắc của dự án trong điều kiện có sự tác động của các yếu tố bất định và đưa ra các biện pháp tác động đảm bảo cho dự án có hiệu quả. Nội dung nghiên cứu của giai đoạn này cũng tương tự như nội dung nghiên cứu khả thi bao gồm những vấn đề sau:

- + Nghiên cứu các điều kiện vĩ mô ảnh hưởng đến sự hình thành và việc thực hiện của dự án đầu tư.
- + Nghiên cứu các vấn đề về thị trường tiêu thụ sản phẩm hoặc tiến hành các hoạt động dịch vụ của dự án.
- + Nghiên cứu khía cạnh kỹ thuật của dự án.
- + Nghiên cứu khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự của dự án.
- + Phân tích khía cạnh tài chính của dự án.
- + Phân tích khía cạnh kinh tế tài chính của dự án.

Kết quả nghiên cứu các nội dung trên được cụ thể hóa trong báo cáo nghiên cứu khả thi. Theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện nay, nội dung chủ yếu của báo cáo nghiên cứu khả thi gồm: phần thuyết minh và thiết kế cơ sở.



### *Nội dung phần thuyết minh của dự án*

- Sự cần thiết và mục tiêu đầu tư; đánh giá nhu cầu thị trường, tiêu thụ sản phẩm đối với dự án sản xuất, kinh doanh, hình thức đầu tư xây dựng công trình; địa điểm xây dựng, điều kiện cung cấp nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào khác.

- Mô tả về quy mô và diện tích xây dựng công trình, các hạng mục công trình bao gồm: công trình chính công trình phụ và các công trình khác; phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ và công suất.

- Các phương án thực hiện bao gồm:

+ Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và phương án hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật nếu có.

+ Các phương án thiết kế kiến trúc đối với công trình trong đô thị và công trình có yêu cầu kiến trúc.

+ Phương án khai thác dự án và sử dụng lao động.

- Đánh giá tác động môi trường, các giải pháp phòng, chống cháy nổ và các yêu cầu an ninh quốc phòng.

- Tổng mức vốn đầu tư của dự án, khả năng thu xếp vốn, nguồn vốn và khả năng cấp vốn theo tiến độ; phương pháp hoàn trả vốn đối với dự án có yêu cầu thu hồi vốn; các chỉ tiêu tài chính và phân tích đánh giá hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội của dự án.

### *Nội dung thiết kế cơ sở của dự án*

Nội dung thiết kế cơ sở của dự án phải thể hiện được giải pháp thiết kế chủ yếu, đảm bảo đủ điều kiện để xác định tổng mức vốn đầu tư và triển khai các bước thiết kế tiếp theo, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ.

\* Thuyết minh thiết kế cơ sở được trình bày riêng hoặc trình bày trên các bản vẽ để diễn giải thiết kế với các nội dung chủ yếu sau:

- Tóm tắt nhiệm vụ thiết kế: giới thiệu tóm tắt mối liên

hệ của công trình với quy hoạch xây dựng tại khu vực các số liệu về điều kiện tự nhiên; tải trọng và tác động; danh mục các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng.

- Thuyết minh công nghệ: giới thiệu tóm tắt phương án công nghệ và sơ đồ công nghệ; danh mục thiết bị công nghệ với các thông số kỹ thuật chủ yếu liên quan đến thiết kế xây dựng.

- Thuyết minh xây dựng:

+ Khái quát về tổng mặt bằng: giới thiệu tóm tắt đặc điểm tổng mặt bằng, cao độ và tọa độ xây dựng; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các điểm đầu nối diện tích sử dụng đất, diện tích xây dựng, diện tích cây xanh, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cao độ san nền và các nội dung cần thiết khác

+ Đối với công trình có yêu cầu kiến trúc: giới thiệu tóm tắt đặc điểm tuyến công trình với quy hoạch xây dựng tại khu vực và các công trình lân cận, ý tưởng của phương án thiết kế kiến trúc; màu sắc công trình; các giải pháp thiết kế phù hợp với điều kiện khí hậu, môi trường, văn hóa, xã hội tại khu vực xây dựng.

+ Phần kỹ thuật: giới thiệu tóm tắt đặc điểm địa chất công trình với quy hoạch; phương án gia cố nền móng các kết cấu chịu lực chính hệ thống kỹ thuật và hạ tầng kỹ thuật của công trình san nền đào đắp đất, danh mục các phần mềm sử dụng trong thiết kế.

- Giới thiệu tóm tắt phương án phòng chống cháy nổ và bảo vệ môi trường

- Dự tính khối lượng các công tác xây dựng thiết bị để lập tổng mức đầu tư và thời gian xây dựng công trình.

\* Các bản vẽ thiết kế cơ sở bao gồm:

Bản vẽ công nghệ thể hiện sơ đồ dây chuyền công nghệ với các thông số kỹ thuật chủ yếu.

## **2. Tổ chức soạn thảo dự án đầu tư**

### **2.1. Yêu cầu và căn cứ để soạn thảo dự án**

#### **2.1.1. Yêu cầu đối với việc soạn thảo dự án**

Xuất phát từ đặc điểm của hoạt động đầu tư phát triển, để đạt được hiệu quả đầu tư cao về tài chính, kinh tế - xã hội, yêu cầu đặt ra đối với việc lập dự án là phải nghiên cứu toàn diện, kỹ càng các điều kiện đưa ra và lựa chọn được các giải pháp khả thi của dự án trên các khía cạnh thị trường, kỹ thuật, tổ chức quản lý và nhân sự, tài chính... Vì vậy, việc lập hồ sơ dự án phải đảm bảo một số yêu cầu cơ bản sau:

- Đảm bảo dự án được lập ra phù hợp với các quy định của pháp luật, tiêu chuẩn, quy phạm, quy định của các cơ quan quản lý nhà nước, tiêu chuẩn quốc tế.

- Đảm bảo độ tin cậy và mức chuẩn xác cần thiết của các thông số phản ánh các yếu tố kỹ thuật, kinh tế của dự án trong từng giai đoạn nghiên cứu.

- Đánh giá được tính khả thi của dự án trên các phương diện, trên cơ sở đưa ra các phương án, so sánh phương án lựa chọn tốt nhất.

#### **2.1.2. Các căn cứ để soạn thảo dự án**

##### **a. Các căn cứ pháp lý**

- Chủ trương, quy hoạch, kế hoạch, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước và địa phương.

- Về mặt pháp lý: dự án đầu tư được lập căn cứ vào chủ trương quy hoạch phát triển được duyệt của ngành địa phương hay các nhiệm vụ cụ thể được Nhà nước giao (chỉ thị, nghị quyết... của các cấp lãnh đạo Đảng và Nhà nước).

- Hệ thống văn bản pháp quy: văn bản pháp luật chung là các luật hiện hành áp dụng chung trong mọi lĩnh vực như: Luật đất đai; Luật ngân sách; Luật ngân hàng; Luật môi trường; Luật tài nguyên nước; Luật khoáng sản...

Văn bản pháp luật và quy định liên quan trực tiếp tới

dầu tư: bao gồm các văn bản pháp luật về đầu tư như Luật đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29-11-2005, Luật đấu thầu số 61/2005/QH11 ngày 29-11-2005, Luật xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26-11-2003.

Các nghị định của Chính phủ, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ và các văn bản hướng dẫn của các Bộ, ngành liên quan về việc thi hành các luật, nghị định của Chính phủ như: Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08-07-1999 về việc ban hành quy chế quản lý đầu tư và xây dựng, Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 14-15-2000 về việc sửa đổi và bổ sung một số điều trong quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP, Nghị định số 07/2003/NĐ-CP ngày 30-01-2003 về quy chế quản lý đầu tư và xây dựng...

b) Các tiêu chuẩn, quy phạm và định mức trong từng lĩnh vực kinh tế - kỹ thuật cụ thể (trong và ngoài nước).

Quy phạm về sử dụng đất đai trong các khu đô thị, khu công nghiệp; quy phạm về tĩnh không trong công trình cầu, cống, hàng không; tiêu chuẩn về môi trường; tiêu chuẩn công nghệ, kỹ thuật riêng của từng ngành....

c) Các quy ước, thông lệ quốc tế và kinh nghiệm thực tế trong và ngoài nước.

Các điều ước quốc tế chung đã ký kết giữa các tổ chức quốc tế hay Nhà nước với Nhà nước (hàng hải, hàng không, đường sông...); quy định của các tổ chức tài trợ vốn (WB, IMF, ADB,...), các quỹ tín dụng xuất khẩu của các nước; các quy định về thương mại, tín dụng, bảo lãnh, bảo hiểm....

## **2.2. Lập nhóm soạn thảo dự án**

Để tiến hành soạn thảo dự án, công việc trước hết phải tiến hành lập nhóm soạn thảo dự án. Nhóm soạn thảo dự án gồm chủ nhiệm dự án và các thành viên. Số lượng các thành viên của nhóm phụ thuộc vào nội dung và quy mô của dự án. Chủ nhiệm dự án là người tổ chức và điều hành công tác lập dự án.



Nhiệm vụ chính của chủ nhiệm dự án là:

- Lập kế hoạch, lịch trình soạn thảo dự án (bao gồm cả ước lượng và phân bổ kinh phí soạn thảo).
- Phân công công việc cho các thành viên trong nhóm.
- Giám sát và điều phối hoạt động của các thành viên trong nhóm.
- Tập hợp các chuyên viên thuộc các lĩnh vực khác nhau để giải quyết các nội dung cụ thể của dự án.
- Tổng hợp kết quả nghiên cứu của nhóm soạn thảo.

Để hoàn thành nhiệm vụ trên, chủ nhiệm dự án phải là những người có trình độ chuyên môn và năng lực tổ chức nhất định. Chủ nhiệm dự án cần được ổn định trong cả quá trình soạn thảo và thực hiện dự án.

Các thành viên của nhóm phải là những người có trình độ chuyên môn về từng khía cạnh nội dung của dự án như: khía cạnh nghiên cứu thị trường, kỹ thuật, tổ chức quản lý và nhân sự, tài chính, kinh tế - xã hội, đáp ứng được nội dung và yêu cầu của việc soạn thảo dự án.

### **3. Hình thức của một dự án**

Để phát huy được công dụng của dự án đầu tư, bản dự án cần phải trình bày một cách khoa học với các luận chứng chặt chẽ, logic trên cơ sở các luận cứ chính xác và đáng tin cậy, đảm bảo cho dự án có tính thuyết phục cao.

#### ***3.1. Bố cục thông thường của một dự án***

- Mục lục của dự án;
- Tóm tắt dự án;
- Phần thuyết minh của dự án;
- Phần thiết kế cơ sở của dự án;
- Kết luận và kiến nghị;
- Phụ lục tính toán và những hồ sơ tài liệu, thông tin cần thiết liên quan tới các nội dung nghiên cứu khả thi.

### **3.2. Nội dung cơ bản trong báo cáo nghiên cứu khả thi**

Mục đích của phần này là cung cấp cho người đọc những nét cơ bản về toàn bộ nội dung của dự án, không đi sâu vào chi tiết bất cứ một khoản nội dung nào. Mỗi khoản mục của dự án được trình bày bằng kết luận mang tính thông tin định lượng ngắn gọn, chính xác. Thông thường phần tóm tắt của dự án nên đề cập đến những vấn đề cơ bản của các khía cạnh nội dung của dự án như sau:

#### **3.2.1. Giới thiệu tổng quan về dự án**

- Tên của dự án.
- Chủ dự án.
- Đặc điểm đầu tư.
- Mục tiêu, nhiệm vụ chủ yếu của đầu tư.

#### **3.2.2. Những căn cứ để xác định đầu tư**

- Các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội có liên quan đến dự án.

- Thị trường về sản phẩm (dịch vụ) của dự án.

#### **3.2.3. Khía cạnh kỹ thuật của dự án**

- Hình thức đầu tư.

- Chương trình sản xuất và các yếu tố đáp ứng (đối với dự án có sản xuất): công suất, sản lượng, nguồn nguyên vật liệu, năng lượng, nước.

- Phương án địa điểm.
- Phương án kỹ thuật công nghệ.
- Các giải pháp xây dựng.
- Thời gian khởi công, hoàn thành.

#### **3.2.4. Khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự của dự án**

- Hình thức tổ chức quản lý dự án.
- Nhân sự của dự án.

### **3.2.5. Khía cạnh tài chính**

- Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn huy động.
- Hiệu quả tài chính.

### **3.2.6. Khía cạnh kinh tế - xã hội**

Hiệu quả kinh tế - xã hội.

## **3.3. Phần thuyết minh và phân thiết kế cơ sở của dự án**

Phần này trình bày chi tiết nội dung và kết quả nghiên cứu khả thi dự án trên các khía cạnh nội dung phân tích.

- Các nội dung trong dự án phải làm rõ được:

+ Những căn cứ để xác định đầu tư: phần này cần chỉ ra được những căn cứ pháp lý, các điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội có những thuận lợi gì cho việc thực hiện và phát huy hiệu quả của dự án sau này cũng như những khó khăn có thể xảy ra cần tìm giải pháp khắc phục; làm rõ được tính khả thi về thị trường sản phẩm (dịch vụ) của dự án: sản phẩm (dịch vụ) của dự án sẽ có thị trường vững chắc, sản phẩm (dịch vụ) của dự án có khả năng cạnh tranh và chỉ ra được thị phần của dự án trong tương lai. Để làm rõ được nội dung trên đòi hỏi phải thu thập đầy đủ các thông tin sát thực, các nguồn thông tin đáng tin cậy và sử dụng các phương pháp phân tích và dự báo thích hợp.

+ Trình bày về khía cạnh kỹ thuật: cần làm rõ tính khả thi về kỹ thuật của dự án. Khi trình bày về khía cạnh kỹ thuật cần lưu ý:

Ngoài việc trình bày các nội dung và kết quả nghiên cứu về công nghệ kỹ thuật, trong nhiều trường hợp cần nêu danh sách những chuyên viên kỹ thuật thực hiện phần việc này vì người thẩm định dự án rất chú trọng tới trình độ, năng lực chuyên môn của các chuyên viên thực hiện.

Trong trình bày những tính toán kỹ thuật, cần diễn đạt chi tiết và dễ hiểu sao cho người đọc dù không phải chuyên viên kỹ thuật cũng hiểu được.

Nội dung chi tiết kỹ thuật nên để ở phần phụ lục hoặc phúc trình riêng.

+ Trình bày về khía cạnh tổ chức quản lý và nhân sự của dự án: phải làm rõ được các hình thức tổ chức quản lý dự án; cơ cấu tổ chức công việc vận hành của dự án; số lượng lao động, chi phí đào tạo tuyển dụng, chi phí hàng năm.

+ Trình bày về khía cạnh tài chính: cần làm rõ tính khả thi về tài chính của dự án. Khi trình bày khía cạnh này cần lưu ý:

Các chỉ tiêu tài chính đưa ra phải rõ ràng và được giải thích hợp lý.

Cần cứ để tính toán các chỉ tiêu tài chính phải thỏa mãn nhu cầu và có thể kiểm tra được.

+ Trình bày về khía cạnh kinh tế - xã hội: cùng với việc đánh giá tính khả thi về tài chính của dự án, những người thẩm định về dự án rất quan tâm tới tính khả thi về khía cạnh kinh tế - xã hội. Đối với cơ quan có thẩm quyền Nhà nước hay các định chế tài chính, một dự án chỉ có thể được chấp nhận khi mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội. Khi trình bày khía cạnh kinh tế - xã hội cần chú ý đảm bảo những yêu cầu đặt ra như đối với việc trình bày về khía cạnh tài chính đã nêu ở trên.

#### ***3.4. Trình bày kết luận và kiến nghị***

Phần này cần chú ý:

- Tính khả thi về từng khía cạnh nội dung nghiên cứu và kết luận chung về tính khả thi của dự án.

- Nêu rõ những thuận lợi và trở ngại cho việc thực hiện dự án và có giải pháp khắc phục.

#### ***3.5. Phần phụ lục của dự án***

Phần này trình bày các chứng minh chi tiết cần thiết về các phương tiện nghiên cứu khả thi mà việc đưa chúng vào phần thuyết minh của dự án sẽ làm cho phần này phức tạp, công kềnh. Do vậy cần tách ra phần phụ đính. Ví dụ: các thống kê chi tiết công nghệ chế tạo sản phẩm, danh mục máy móc, thiết bị và nhà cung cấp; sơ đồ bố trí mặt bằng, thiết kế kỹ thuật; chi tiết về trình độ, năng lực của chủ dự án, của những người trong ban quản lý dự án...

### **Chương III**

## **NGHIÊN CỨU VỀ THỊ TRƯỜNG TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

### **1. Vai trò và mục tiêu nghiên cứu thị trường của dự án**

#### **1.1. Vai trò**

Nghiên cứu thị trường có vai trò quan trọng trong dự án đầu tư và ý nghĩa hết sức to lớn. Nghiên cứu thị trường cho phép người soạn thảo phân tích, đánh giá cung cầu thị trường ở hiện tại và dự báo cung cầu thị trường trong tương lai về loại sản phẩm của dự án. Kết quả nghiên cứu thị trường cho phép người soạn thảo đi đến quyết định có nên đầu tư không và xác định quy mô đầu tư cho thích hợp. Bởi vì, dự án chỉ được thực hiện hay chấp nhận khi đạt được hiệu quả (hiệu quả tài chính và kinh tế - xã hội).

#### **1.2. Mục tiêu**

Nghiên cứu thị trường sản phẩm của dự án nhằm xác định được thị phần mà dự án dự kiến sẽ chiếm lĩnh trong tương lai và cách thức chiếm lĩnh đoạn thị trường đó. Để thực hiện được mục tiêu trên, nghiên cứu thị trường bao gồm những nội dung cơ bản sau:

- Phân tích và đánh giá thị trường cụ thể.
- Phân đoạn thị trường và xác định thị trường mục tiêu của dự án.
- Xác định sản phẩm của dự án.
- Dự báo cung cầu thị trường sản phẩm của dự án trong tương lai.
- Lựa chọn các biện pháp tiếp thị và khuyến mại cần thiết giúp cho việc tiêu thụ sản phẩm hoặc tiến hành các hoạt động dịch vụ của dự án được thuận lợi (bao gồm cả



chính sách giá cả, hệ thống phân phối, các vấn đề về quảng cáo, mẫu mã, bao gói...).

- Phân tích, đánh giá khả năng cạnh tranh và chiếm lĩnh thị trường về sản phẩm của dự án.

## **2. Phân tích cung cầu về sản phẩm mà dự án định sản xuất**

Muốn có cái nhìn tổng quan về thị trường, trước tiên phải phân tích tình hình cung cầu hiện tại. Để xác định mức tiêu thụ của thị trường tổng thể (đối với các sản phẩm của hàng hoá tiêu dùng) cần những dữ liệu thống kê sau đây:

- Số lượng sản phẩm do các doanh nghiệp trong nước sản xuất và cung ứng cho thị trường.

- Khối lượng sản phẩm đó nhập khẩu hàng năm.

Mức tồn kho cuối năm của sản phẩm (tách riêng hàng nội địa và hàng nhập khẩu).

- Giá cả sản phẩm.

Nếu sản phẩm thuộc loại có tính năng tương tự thì sự khác nhau về nhãn hiệu có thể dẫn đến sự khác biệt khá lớn về giá cả từng sản phẩm và trong trường hợp này phải chia sản phẩm ra thành nhiều loại theo mức giá.

Bên cạnh việc nghiên cứu lượng cầu hiện tại, còn phải xác định tổng khối lượng cung ứng hiện tại và số lượng sản phẩm cung ứng từ các nguồn. Vì việc nghiên cứu tổng khối lượng cung ứng hiện tại và số lượng sản phẩm từ các nguồn cung cấp cho chủ đầu tư biết hiện tại cầu đã được đáp ứng như thế nào, bên cạnh đó tìm ra các khoảng trống thị trường và để làm căn cứ, cơ sở cho việc nghiên cứu, dự báo tổng khối lượng và nguồn cung ứng các sản phẩm của dự án trong tương lai.

## **3. Các ứng dụng marketing trong phân tích thị trường dự án**

### **3.1. Phân khúc thị trường**

Phân khúc thị trường là quá trình phân chia thị trường

tổng thể thành những đoạn thị trường nhỏ mà ở đó khách hàng sẽ có sự giống nhau về nhu cầu hoặc ước muốn hoặc có những phản ứng giống nhau trước cùng một kích thích marketing.

Phân khúc thị trường nhằm giúp chủ đầu tư xác định những đoạn thị trường mục tiêu hẹp và đồng nhất hơn so với thị trường tổng thể, qua đó lựa chọn được những đoạn thị trường hấp dẫn đối với dự án. Tuy nhiên, điều đó không có nghĩa là việc phân chia thị trường tổng thể càng nhỏ càng tốt. Điều quan trọng là phải phát hiện được tính không đồng nhất giữa các nhóm khách hàng và số lượng khách hàng trong mỗi đoạn phải đủ khả năng bù đắp lại chi phí sản xuất và nỗ lực marketing của dự án thì việc phân đoạn đó mới có hiệu quả. Để xác định được một đoạn thị trường có hiệu quả, việc phân khúc thị trường phải đạt được những yêu cầu sau:

- Tính đo lường được: tức là quy mô và hiệu quả của đoạn thị trường đó phải đo lường được.

- Tính tiếp cận được: tức là dự án hay chủ đầu tư phải nhận biết và phục vụ được đoạn thị trường đã phân chia theo tiêu thức nhất định.

- Tính quan trọng: tức là các đoạn thị trường phải bao gồm các khách hàng có nhu cầu đồng nhất với quy mô đủ lớn để có khả năng sinh lời được.

- Tính khả thi: tức là có thể đủ nguồn lực để hình thành và triển khai sản xuất và chương trình marketing riêng biệt cho từng đoạn thị trường đã phân chia.

Thị trường tổng thể có thể được phân đoạn dựa trên nhiều tiêu chí khác nhau như:

- Địa lý: miền (Bắc, Trung, Nam), vùng (thành thị, nông thôn), tỉnh, huyện, quận, xã, phường...

- Dân số - xã hội: tuổi, giới tính, thu nhập (cá nhân và hộ), nghề nghiệp, trình độ học vấn, tình trạng hôn nhân, quy

mô gia đình, giai cấp, tầng lớp xã hội, tín ngưỡng, tôn giáo, dân tộc, tình trạng việc làm...

- Tâm lý học: thái độ, động cơ, cá tính, lối sống, giá trị văn hoá, thói quen...

- Hành vi tiêu dùng: lý do mua, lợi ích tìm kiếm, số lượng và tỷ lệ tiêu dùng, tính trung thành...

### **3.2. Lựa chọn thị trường mục tiêu**

Sau khi phân khúc thị trường tổng thể, chủ đầu tư cần phải lựa chọn được đoạn thị trường cụ thể và hấp dẫn nhất để tiến hành kinh doanh. Đó là việc lựa chọn thị trường mục tiêu.

Lựa chọn thị trường mục tiêu là việc lựa chọn những đoạn thị trường mà việc đầu tư của dự án có thể thực hiện một cách có hiệu quả. Những đoạn thị trường này phải đảm bảo: quy mô đủ cho một dự án, có thể tạo ra ưu thế hơn so với đối thủ cạnh tranh, tính hiệu quả khi đầu tư vào thị trường này và khả năng đầu tư của doanh nghiệp. Để quyết định chính xác đoạn thị trường mục tiêu cần thiết phải tiến hành các công việc chủ yếu sau:

Thứ nhất, đánh giá các đoạn thị trường.

Mục đích của việc đánh giá các đoạn thị trường là nhận dạng được mức độ hấp dẫn của chúng trong việc thực hiện được mục tiêu của dự án. Đánh giá các đoạn thị trường thường được dựa vào 3 tiêu chuẩn cơ bản sau:

Quy mô và sự tăng trưởng gọi là có hiệu quả khi nó có quy mô đủ lớn để bù đắp lại những chi phí sản xuất và marketing không chỉ trong hiện tại mà cả trong tương lai. Vì vậy, việc xác định chính xác quy mô và khả năng tăng trưởng là một vấn đề quan trọng đối với việc lựa chọn thị trường mục tiêu của dự án.

Sự hấp dẫn của đoạn thị trường từ các sức ép hay đe dọa khác nhau: trên thị trường, một công ty ít khi là người bán duy nhất. Vì thế, họ thường xuyên phải đối phó với các áp lực



cạnh tranh và yêu cầu ngày càng cao của khách hàng. Một đoạn thị trường sẽ trở nên kém hấp dẫn nếu mức độ cạnh tranh diễn ra trên đoạn thị trường đó quá gay gắt. Sức hấp dẫn của thị trường xét từ góc độ cạnh tranh được đánh giá từ các đe dọa mà mỗi công ty hay dự án phải đối phó, bao gồm:

- + Sự đe dọa từ sự gia nhập và rút lui: một đoạn thị trường được coi là kém hấp dẫn nếu sự gia nhập và rút lui của các đối thủ quá dễ dàng, vì đoạn thị trường này có tính ổn định thấp.

- + Đe dọa của các sản phẩm thay thế.

- + Đe dọa từ phía người mua: đoạn thị trường sẽ trở nên không hấp dẫn nếu hiện tại và trong tương lai sản phẩm có khả năng thay thế dễ dàng. Vì sự thay thế của sản phẩm càng gia tăng thì giá cả và lợi nhuận có xu hướng giảm xuống.

- + Đe dọa từ phía người cung ứng: đoạn thị trường nào bị sự chi phối của nhà cung ứng thì đoạn thị trường đó có thể coi là không có sức hấp dẫn.

- Các mục tiêu và khả năng của công ty: một đoạn thị trường hấp dẫn có thể sẽ bị loại bỏ do chúng không ăn khớp với mục tiêu lâu dài và khả năng của chủ đầu tư. Ngay cả những đoạn thị trường phù hợp với mục tiêu cũng cần phải xem xét họ có đủ khả năng xét trên các phương diện quản lý, tài chính, nhân lực, công nghệ... để có thể kinh doanh thành công trên đoạn thị trường đó hay không.

Thứ hai, lựa chọn thị trường mục tiêu:

Sau khi phân khúc thị trường, các chủ đầu tư phải quyết định lựa chọn đoạn thị trường cụ thể mà dự án đáp ứng. Đó là việc lựa chọn thị trường mục tiêu.

Thị trường mục tiêu là thị trường bao gồm các khách hàng có cùng nhu cầu hoặc mong muốn mà chủ đầu tư có khả năng đáp ứng, đồng thời có thể tạo ra ưu thế hơn so với các đối thủ cạnh tranh và đạt được các mục tiêu đã định.

#### **4. Xác định sản phẩm của dự án**

Sau khi xác định được thị trường mục tiêu, người soạn thảo phải xác định được sản phẩm của dự án - đó là việc thiết kế sản phẩm của dự án nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng mục tiêu. Việc thiết kế này sao cho sản phẩm có những đặc tính khác biệt so với hàng hoá của đối thủ cạnh tranh và tạo cho nó một hình ảnh riêng đối với khách hàng, có một vị trí nhất định so với sản phẩm cùng loại trên thị trường. Vị trí của sản phẩm trên thị trường là mức độ sản phẩm của khách hàng nhìn nhận ở tầm cỡ nào, chiếm một vị trí như thế nào trong tâm trí khách hàng.

#### **5. Dự báo về cung cầu sản phẩm dự án trong tương lai**

Các nhà kinh tế cũng như các nhà quản trị doanh nghiệp luôn luôn quan tâm đến cầu về sản phẩm hay dịch vụ trong một thời kỳ nhất định (hay trong tương lai), bởi vì nó mới chính là những nhu cầu có khả năng thanh toán hay những cá nhân này sẵn sàng tiêu dùng để thoả mãn nhu cầu của mình. Hơn thế nữa, việc dự báo nhu cầu sản phẩm của dự án trong tương lai còn là nhân tố quyết định đến việc lựa chọn mục tiêu và quy mô sản xuất tối ưu của dự án. Do đó, dự báo cầu thị trường về một loại sản phẩm hàng hoá tiêu dùng hay dịch vụ mà dự án dự kiến sản xuất trong tương lai có ý nghĩa hết sức quan trọng. Để đạt được mục tiêu trên phải thực hiện theo những bước cơ bản sau:

- Phân tích cung cầu thị trường về sản phẩm của dự án ở hiện tại và trong quá khứ.
- Dự báo cầu sản phẩm của dự án trong tương lai.
- Dự báo cung sản phẩm của dự án trong tương lai.

##### **5.1. Phân tích cung cầu thị trường về sản phẩm của dự án ở hiện tại và trong quá khứ**

Phân tích cung cầu hiện tại và những năm trong quá khứ của thị trường mục tiêu nhằm cung cấp tình hình và

số liệu cho phân tích, dự báo cung cầu sản phẩm của dự án trong tương lai. Nội dung nghiên cứu bao gồm những vấn đề sau:

- Xác định mức tiêu thụ.
- Nguồn cung cấp.
- Đánh giá mức độ thoả mãn cung cầu thị trường về sản phẩm của dự án.

### ***5.2. Dự báo cầu sản phẩm của dự án trong tương lai***

Để dự báo cầu thị trường về một loại sản phẩm hay dịch vụ nào đó trong tương lai, các nhà kinh tế thường sử dụng rất nhiều phương pháp dự báo khác nhau, tùy thuộc vào nguồn và khối lượng thông tin thu thập được.

Có một số phương pháp dự báo thường được áp dụng trong dự báo cầu sản phẩm của dự án trong tương lai, đó là:

- Dự báo cầu thị trường bằng phương pháp ngoại suy thống kê.
- Dự báo cầu thị trường bằng mô hình hồi quy tương quan
- Dự báo cầu thị trường bằng phương pháp định mức.
- Dự báo cầu thị trường bằng phương pháp lấy ý kiến chuyên gia.

+ Dự báo cầu thị trường bằng hệ số co giãn cầu.

\* Dự báo cầu thị trường bằng phương pháp ngoại suy thống kê

Cơ sở khoa học của phương pháp này là dựa trên mối quan hệ kế thừa giữa ba trạng thái phát triển của đối tượng dự báo: quá khứ, hiện tại và tương lai. Ba trạng thái đó chuyển tiếp liên tục cho nhau và hình thành nên quy luật phát triển của đối tượng.

Dự báo bằng phương pháp ngoại suy thống kê là việc nghiên cứu lịch sử phát triển của đối tượng dự báo để tìm ra tính quy luật phát triển của nó trong quá khứ, hiện tại và chuyển tính quy luật đó sang tương lai với các điều kiện sau:

- Đối tượng dự báo phải phát triển một cách ổn định theo thời gian.

- Những điều kiện chung cho sự phát triển của đối tượng dự báo phải được duy trì trong tương lai.

- Không có những tác động gây ra những thay đổi đột biến trong quá trình phát triển của đối tượng dự báo.

Để thực hiện dự báo cầu thị trường bằng phương pháp ngoại suy thống kê, cần phải tiến hành theo các bước sau:

+ Bước 1: Thu thập mức tiêu thụ loại sản phẩm mà dự án dự định sản xuất qua các năm quá khứ và hiện tại. Từ đó xây dựng dãy số thời gian.

+ Bước 2: Xác định xu hướng và quy luật phát triển của đối tượng dự báo.

+ Bước 3: Xây dựng hàm xu thế.

+ Bước 4: Sử dụng hàm xu thế để ngoại suy dự báo cho những năm trong tương lai.

+ Bước 5: Xác định độ tin cậy của dự báo.

Phương pháp này thường cho kết quả tương đối chính xác đối với những sản phẩm có tính ổn định cao và thường được vận dụng để dự báo ngắn.

\* Dự báo cầu thị trường bằng mô hình hồi quy tương quan

Phương pháp dự báo cầu thị trường bằng mô hình hồi quy tương quan là phương pháp dự báo rất thông dụng. phương pháp này dựa trên cơ sở phân tích mối quan hệ giữa cầu thị trường và các nhân tố ảnh hưởng đến nó như: giá cả của hàng hóa, dịch vụ đó, và thị hiếu của người tiêu dùng, v.v.. Thông thường khi giá sản phẩm ngày càng cao thì người tiêu dùng sẽ càng phải đắn đo cân nhắc khi định mua sản phẩm này. Như vậy, mức tiêu thụ hiện tại chỉ là mức tiêu thụ tương ứng với giá cả hiện tại. Cầu sẽ thay đổi khi giá thay đổi. Hay thu nhập của người tiêu dùng cũng là nhân tố ảnh hưởng đến cầu thị trường về hàng hóa. Khi thu nhập của người tiêu dùng càng cao thì cầu về hàng hóa đó

cũng thay đổi không chỉ về số lượng, mà còn về cả chất lượng của sản phẩm. Mỗi quan hệ của cầu sản phẩm với các nhân tố ảnh hưởng đến nó được phản ánh thông qua hàm hồi quy tương quan.

Mô hình hồi quy tương quan có hai dạng: mô hình hồi quy đơn (là mô hình hồi quy có một biến độc lập) và mô hình hồi quy bội (là mô hình hồi quy có nhiều biến độc lập).

Để tiến hành dự báo cầu thị trường về sản phẩm hoặc dịch vụ bằng mô hình hồi quy tương quan phải tiến hành theo các bước sau:

**Bước 1:** Xác định các nhân tố ảnh hưởng lớn đến cầu thị trường về sản phẩm hoặc dịch vụ của dự án (xác định biến số)

**Bước 2:** Lựa chọn mô hình hồi quy tương quan (tùy theo đặc điểm, tính chất của mối liên hệ đó lựa chọn mô hình hồi quy tương quan hay xác định các tham số của mô hình)

**Bước 3:** Kiểm tra mô hình, gồm:

Tính hệ số tương quan.

Đánh giá sai số dự báo.

Ước lượng khoảng giá trị mà dự báo có thể rơi vào.

**Bước 4:** Tiến hành dự báo (nếu mô hình được chấp nhận)

Nếu tiêu chuẩn kiểm định không chấp nhận, phải lựa chọn lại mô hình và quay trở lại bước đầu để điều chỉnh bổ sung hoặc thay thế.

### **5.3. Dự báo cung sản phẩm của dự án trong tương lai**

Sau khi xác định được cầu của thị trường sản phẩm của dự án trong tương lai, công việc tiếp theo là phải xác định được lượng cung về hàng hóa và dịch vụ đó trong tương lai bao gồm của cơ sở hiện có hoặc của các dự án khác có thể có trong tương lai.



Để xác định cung về sản phẩm hoặc dịch vụ mà dự án dự định cung cấp cần phải thu thập được các thông tin sau:

- Khả năng mở rộng sản xuất trong tương lai của các cơ sở hiện có về hàng hóa, dịch vụ đang nghiên cứu (dự tính cơ sở khác có thể có).

- Dự kiến về khả năng xuất, nhập khẩu hàng hóa, dịch vụ đó trong tương lai.

Phương pháp dự báo về cung cũng tương tự như dự báo cầu sản phẩm của dự án trong tương lai. Tùy khối lượng thông tin thu thập được mà lựa chọn phương pháp dự báo thích hợp.

## **6. Xây dựng chiến lược tiếp thị cho sản phẩm dự án**

Việc xác định có nhu cầu của thị trường về sản phẩm của dự án mới chỉ cho phép giải quyết một số vấn đề về tiêu thụ sản phẩm (khả năng tiêu thụ sản phẩm), còn làm thế nào để người tiêu thụ sử dụng sản phẩm của mình thay vì sử dụng sản phẩm của các dự án khác lại thuộc về khâu tiếp thị sản phẩm.

Hoạt động tiếp thị là sự tác động nhằm thúc đẩy hoạt động của thị trường và thoả mãn nhu cầu của khách hàng trong việc cung cấp các sản phẩm của dự án. Tiếp thị là một trong những công cụ chủ yếu mà dự án có thể sử dụng để tác động vào thị trường nhằm đạt mục tiêu của dự án.

### **6.1. Nhiệm vụ của công tác tiếp thị của dự án**

Công tác tiếp thị là một hệ thống các biện pháp được sử dụng nhằm khuyến khích, kích thích khách hàng mua sản phẩm của dự án. Đây là công cụ chủ yếu để tác động vào thị trường nhằm đạt mục tiêu kinh doanh của dự án.

Tiếp thị được xem như là một trong những phương tiện để cạnh tranh trong thị trường của các doanh nghiệp khác, các dự án khác sản xuất sản phẩm.

Thực chất hoạt động tiếp thị chính là sự truyền tin về sản phẩm và dự án của khách hàng để thuyết phục họ mua hàng. Trong đó hoạt động khuyến mãi là một bộ phận chủ chốt của tiếp thị. Khuyến mãi được hiểu là các biện pháp tác động mang tính chất tức thời, ngắn hạn để khuyến khích khách hàng mua sản phẩm hay dịch vụ của dự án. Đây được xem là một trong những công cụ cổ động, kích thích khách hàng nhằm tăng nhanh nhu cầu về sản phẩm tại chỗ tức thời. Hoạt động khuyến mãi có tác động trực tiếp và tích cực đến việc tăng doanh số và bằng những lợi ích vật chất bổ sung cho người mua.

Mục tiêu của khuyến mãi là làm sao để người tiêu dùng sử dụng thay vì sử dụng các loại sản phẩm của dự án khác. Theo nghĩa rộng, công tác khuyến mãi cho dự án có thể hiểu là các công cụ được sử dụng để kích thích, thúc đẩy các khâu từ cung ứng, phân phối, tiêu dùng đối với một hoặc một nhóm sản phẩm của dự án.

Nhiệm vụ của công tác tiếp thị của dự án được xuất phát từ mục tiêu chiến lược marketing của dự án đối với sản phẩm ở thị trường mục tiêu.

#### *Nhiệm vụ của công tác tiếp thị sản phẩm của dự án*

- Đối với người tiêu dùng:

+ Khuyến khích khách hàng tiêu dùng nhiều hơn, mua với số lượng lớn nhằm tăng nhanh nhu cầu về sản phẩm của dự án.

+ Tạo thêm những khách hàng mới.

- Đối với các thành viên trung tâm trong khâu phân phối:

+ Khuyến khích các thành viên này tăng cường hoạt động phân phối hơn, đẩy mạnh các hoạt động mua bán.

+ Mở rộng kênh phân phối.

## **6.2. Nội dung cần xem xét khi nghiên cứu công tác tiếp thị của dự án**

Để sản phẩm của dự án đến với tay người tiêu dùng một cách hữu hiệu, nhất trong quá trình nghiên cứu công tác tiếp thị cần xem xét đến các đối tượng khách hàng, các hình thức phân phối và hiệu lực của chúng, các chi phí để đưa hàng đến tay người tiêu dùng.

Nhìn chung, mức độ quan trọng của công tác tiếp thị tùy thuộc vào số lượng và sự phức tạp của khách hàng. Việc nghiên cứu tổ chức tiếp thị phải dựa trên những căn cứ khoa học thuộc nhiều môn khoa học từ tâm lý xã hội cho đến toán học, phải có sự hiểu biết chung về nhiều ngành, nghề mới có thể lựa chọn được phương án tiếp thị tối ưu cả về chi phí, về số lượng sản phẩm sẽ được tiêu thụ.

Khi nghiên cứu công tác tiếp thị của dự án cần xem xét đến các nội dung chủ yếu như: xác định đối tượng tiêu thụ sản phẩm của dự án, lựa chọn các phương pháp giới thiệu sản phẩm, lựa chọn các phương thức linh hoạt để đẩy mạnh sức mua và tổ chức mạng lưới tiêu thụ sản phẩm.

### **6.2.1. Xác định đối tượng tiêu thụ sản phẩm của dự án**

Việc xác định đối tượng tiêu thụ sản phẩm của dự án cần phải xem xét đến đặc tính của đối tượng, khu vực phân phối, các yêu cầu và thị hiếu của đối tượng tiêu thụ đối với sản phẩm. Thông thường, nếu sản phẩm thuộc loại sản phẩm thô thì vấn đề quan trọng nhất là giá cả và chất lượng có đạt được yêu cầu của quốc tế hay không. Trong trường hợp nếu số lượng tiêu thụ nhỏ, việc khảo sát những yêu cầu của khách hàng có thể được thực hiện bằng các biện pháp chào hàng trực tiếp và tiếp xúc trực tiếp để từ đó ký kết hợp đồng. Đối với các loại sản phẩm có tính năng tương tự thì có nhiều phức tạp và đòi hỏi phải có chương trình nghiên cứu kỹ càng hơn. Các chương trình nghiên cứu này bao gồm các phương

pháp điều tra chọn mẫu, nhu cầu của từng thành phần, đối tượng, từ đó rút ra các tính năng cần thiết của sản phẩm phải có để được đối tượng chấp nhận. Với trường hợp này chỉ cần những thay đổi không đáng kể cũng có thể dẫn đến những hậu quả, kết quả khá lớn. Ví dụ: tên sản phẩm, hình thức sản phẩm,...

### *6.2.2. Lựa chọn các phương pháp giới thiệu sản phẩm*

Căn cứ vào các đặc tính của đối tượng tiêu thụ sản phẩm, cần lựa chọn các phương pháp giới thiệu khác nhau sau đây:

- Tiếp xúc trực tiếp bằng thư từ, gửi mẫu...

Việc tiếp xúc trực tiếp bằng thư từ hoặc gửi mẫu hoặc khách hàng có được những thông tin trực tiếp về sản phẩm. Các thông tin cơ bản của sản phẩm được truyền tải trong thư từ và được chuyển đến tay khách hàng. Thông qua đó giới thiệu đến khách hàng và công chúng về sản phẩm, về dự án, giúp họ có những quan điểm hoặc ý kiến cụ thể về sản phẩm. Từ đó, dự án có thể xem xét hoặc điều chỉnh cho phù hợp với khách hàng về sản phẩm.

Tuy nhiên những điều chỉnh này chỉ mang tính chất nhỏ, thay đổi chút ít không đáng kể. Tùy theo đặc điểm cụ thể của sản phẩm mà áp dụng phương pháp giới thiệu này. Tuy nhiên việc sử dụng phương pháp này có thể tốn kém hoặc lãng phí thời gian.

Hàng mẫu có chức năng khuyến khích khách hàng dùng thử. Một số hàng mẫu có thể miễn phí hoặc với giá rất thấp. Hàng mẫu có thể được phân phối tại cửa hàng hoặc gửi tới tận nhà qua bưu điện hay qua đội ngũ nhân viên tiếp thị. Thường thì khi hàng mẫu đến tay khách hàng có thể sẽ kèm theo những thông điệp quảng cáo hay các câu hỏi về sản phẩm mà dự án muốn biết.

- Quảng cáo

Quảng cáo bao gồm mọi hình thức giới thiệu một cách gián tiếp và đề cao về sản phẩm của dự án được thực hiện theo yêu cầu của chủ thể quảng cáo. Quảng cáo cũng được xem như là một trong những công cụ có tính chiến lược để đạt được hoặc duy trì lợi thế cạnh tranh của sản phẩm của dự án trên thị trường.

Quảng cáo là công cụ truyền thông sử dụng khá phổ biến, đặc biệt là đối với các hàng hoá tiêu dùng cá nhân. Nhìn chung, hoạt động quảng cáo rất phong phú. Các dự án đều rất tích cực trong việc tài trợ cho quảng cáo để truyền tin về sản phẩm của mình trên thị trường. Tuy nhiên, tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án cũng như đặc thù của sản phẩm mà hoạt động tài trợ cho quảng cáo có những nét riêng biệt. Thông qua quảng cáo, sản phẩm của dự án cũng như uy tín của doanh nghiệp được chuyển tải trên các phương tiện truyền tin quảng cáo đến các khách hàng tương lai.

- Quảng cáo trên các báo, tạp chí

Quảng cáo trên báo có ưu điểm là dễ sử dụng, có tính kịp thời, được phổ biến và được chấp nhận rộng rãi, độ tin cậy cao. Tuy nhiên, việc quảng cáo trên báo thường trong thời gian ngắn hạn, số lượng độc giả hạn chế.

Quảng cáo trên tạp chí có ưu điểm là có độ lựa chọn cao, có uy tín, quan hệ với người đọc lâu dài nhưng nhược điểm là thời gian chờ đợi lâu, phát hành với số lượng nhiều có thể gây lãng phí.

- Quảng cáo phổ biến trên các hình thức thông tin đại chúng, phát thanh truyền hình.

+ Quảng cáo trên tivi: Đây là phương tiện quảng cáo rất thông dụng. Quảng cáo trên tivi khai thác được các lợi thế âm thanh, ngôn ngữ, màu sắc. Đối tượng khán giả rộng, thuộc nhiều tầng lớp xã hội, khả năng truyền thông nhanh.



dễ tạo nên sự chú ý. Tuy nhiên, quảng cáo trên tivi với thời lượng có hạn, chi phí cao, khán giả ít chọn lọc, thời gian quảng cáo quá ngắn.

+ Quảng cáo trên radiô: Phương tiện quảng cáo này với ưu điểm là người nghe nhiều, chi phí thấp, linh hoạt về địa lý. Tuy nhiên, lựa chọn phương tiện quảng cáo này có nhược điểm là chỉ giới thiệu sản phẩm của dự án bằng âm thanh, khả năng gây chú ý thấp, thời gian phát ngắn.

+ Quảng cáo trên Internet: Đây là phương tiện quảng cáo được sử dụng khá phổ biến hiện nay trong điều kiện phát triển nhanh của khoa học và công nghệ. Các sản phẩm của dự án được truyền tải trên mạng, đem đến cho người truy cập những thông tin về sản phẩm. Ngày nay, việc mua bán sản phẩm qua mạng phát triển rất nhanh chóng cùng với sự trợ giúp đắc lực của công nghệ thông tin. Tuy nhiên, phương tiện quảng cáo này có nhược điểm là số lượng người truy cập hạn chế, có thể bị nhiễu thông tin.

Ngoài các phương tiện quảng cáo trên, tùy theo điều kiện đặc thù của mình, các dự án có thể tiến hành quảng cáo sản phẩm qua panô, áp phích, catalog, truyền miệng,... với mỗi loại phương tiện quảng cáo đều có những lợi thế và tác dụng nhất định. Do vậy, các dự án cần phải lựa chọn phương tiện quảng cáo thích hợp và có những phương thức riêng để tài trợ cho quảng cáo.

- Ngoài các hình thức giới thiệu sản phẩm nêu trên, các dự án còn có thể tổ chức hội nghị khách hàng, hội chợ hay triển lãm thương mại. Đây là những hình thức mà các dự án nhằm tìm cách tiếp cận khách hàng và công chúng trực tiếp, tìm hiểu nhu cầu của khách hàng và để giới thiệu sản phẩm của mình.

+ Hội nghị khách hàng hay các cuộc hội thảo chuyên đề nhằm giúp cho dự án nhanh chóng nắm bắt những thông tin

của công chúng và khách hàng, tiếp cận họ trực tiếp và tìm hiểu nhu cầu, thị hiếu để từ đó có những biện pháp thích hợp trong hoạt động sản xuất, tiêu thụ, quản lý, bán hàng nhằm mục tiêu gia tăng thị phần, doanh số bán hàng sản phẩm của dự án.

+ Hội chợ, triển lãm giúp dự án giới thiệu sản phẩm, thương hiệu cũng như uy tín của mình với khách hàng và công chúng, góp phần khuếch trương sản phẩm, tăng cường tiêu thụ sản phẩm của dự án.

Ngoài ra, để thuyết phục khách hàng mua sản phẩm của mình các dự án còn có những cách thức mới lạ, độc đáo nhằm thu hút sự quan tâm của khách hàng, hướng họ đến sản phẩm và từ đó kích thích tiêu dùng sản phẩm như: trưng bày hàng hoá tại nơi bán sao cho đẹp, ưng ý khách hàng, gây sự chú ý, hiệu kỳ của khách hàng, tổ chức các cuộc thi và các trò chơi nhằm tạo cơ hội cho khách hàng, các nhà phân phối, người bán hàng cùng tham gia chơi và có thể được hưởng những lợi ích vật chất nhằm tạo thêm sự hiểu biết hơn, hấp dẫn và thu hút sự quan tâm của nhiều người. Đây có thể là cơ hội để khuếch trương sản phẩm, tăng cường khả năng tiêu thụ sản phẩm của dự án.

Tuỳ thuộc vào đặc thù của sản phẩm, khả năng, uy tín và sự nhanh nhạy, thích ứng với thị trường, mỗi dự án có thể lựa chọn các hình thức giới thiệu sản phẩm phù hợp. Việc sử dụng các hình thức phải phù hợp với mục tiêu chiến lược marketing của dự án và hướng đến mục tiêu cuối cùng là khuyến khích người tiêu dùng, gia tăng doanh số và thị phần về sản phẩm của dự án.

### *6.2.3. Lựa chọn các phương thức linh hoạt để đẩy mạnh sức mua*

Có nhiều phương thức linh hoạt được sử dụng trong hoạt động tiếp thị của dự án để đẩy mạnh sức mua. Tuỳ theo mục

tiêu, nội dung hoạt động tiếp thị của dự án, các phương thức đó có thể bao gồm:

- **Phiếu thưởng:** là giấy chứng nhận cho khách hàng được giảm một khoản tiền nhất định khi mua sản phẩm của dự án. Phương tiện này có thể tác động nhanh và trực tiếp đến khách hàng, khuyến khích họ tiêu thụ sản phẩm của dự án hay thích ứng với nhãn hiệu mới.

- **Gói hàng chung:** là gói hàng mà dự án giới thiệu một số sản phẩm, hàng hoá nhất định, được bán với giá hạ. Ví dụ, một gói hàng với 4 loại hàng hoá hoặc 4 đơn vị hàng hoá song giá chỉ bằng 2 loại hay 2 đơn vị... Sử dụng phương tiện này góp phần kích thích bán hàng trong ngắn hạn.

- **Quà tặng:** là hàng được cho không hoặc được tính với giá rất thấp. Quà tặng thường được phân phối cùng với việc mua hàng hoặc có thể gói chung với gói hàng.

Các phương thức này tạo nên lợi ích kinh tế trực tiếp thúc đẩy người tiêu dùng mua sản phẩm của dự án. Chúng tác động trực tiếp đến người tiêu dùng thông qua những lợi ích vật chất mà họ có thêm được từ việc mua hàng của dự án. Từ đó, khuyến khích khách hàng gia tăng nhu cầu về sản phẩm của dự án.

Ngoài các phương thức trên, trong quá trình cố gắng để đẩy mạnh sức mua các dự án còn có thể thực hiện các phương thức như giảm giá khi mua hàng hoặc hàng miễn phí.

Giảm giá khi mua hàng được hiểu là khi mua hàng các khách hàng hoặc các nhà phân phối có thể được giảm giá hay được tài trợ một phần khi mua sản phẩm của dự án trong một khoảng thời gian nhất định nào đó. Phương thức này nhằm giúp cho việc tăng cường hoạt động tiêu thụ sản phẩm của dự án, đặc biệt là sự hoạt động của các nhà phân phối như tăng doanh số mua vào của bán buôn hay của các đại

lý... Phương thức này được sử dụng khá thông dụng, đặc biệt là dành cho các nhà phân phối sản phẩm của dự án. Việc tài trợ một phần khi mua sản phẩm của dự án có hiệu quả tức thời đối với các trung gian trong kênh phân phối, họ sẽ mua sản phẩm của dự án để được giảm tiền. Do đó, việc sử dụng phương thức này sẽ khuyến khích các thành viên trong khâu phân phối tích cực mua sản phẩm của dự án từ đó góp phần tăng cường sự hoạt động của các thành viên, kích thích khách hàng mua sản phẩm.

Phương thức hàng miễn phí. Đây là những lô hàng tặng thêm cho các nhà buôn khi họ mua hàng với một khối lượng nhất định. Phương thức này cũng có thể được mở rộng thêm như: dùng tiền mặt hay quà tặng cho các nhà phân phối hay người bán hàng của dự án để góp phần kích thích tiêu thụ hàng hoá cho dự án.

## **Chương IV**

# **NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

### **1. Vai trò và yêu cầu của nghiên cứu giải pháp kỹ thuật trong dự án đầu tư**

#### **1.1. Vai trò**

Nghiên cứu kỹ thuật của dự án là lựa chọn phương pháp sản xuất, công nghệ, thiết bị, nguyên liệu, địa điểm... phù hợp với những ràng buộc về vốn, trình độ quản lý và kỹ thuật, quy mô thị trường, yêu cầu của xã hội về việc làm cũng như giới hạn cho phép về mức ô nhiễm do dự án gây ra. Nghiên cứu kỹ thuật cho biết dự án nên được đầu tư như thế nào có lợi nhất, có hiệu quả cao để cạnh tranh thắng lợi trên thị trường.

Nghiên cứu kỹ thuật là bước phân tích sau nghiên cứu thị trường và làm tiền đề cho nghiên cứu về mặt kinh tế, tài chính các dự án đầu tư. Mặc dù các thông số kinh tế có ảnh hưởng đến các quyết định về mặt kỹ thuật nhưng nếu không có số liệu của nghiên cứu kỹ thuật thì không thể tiến hành nghiên cứu mặt kinh tế, tài chính.

Nghiên cứu kỹ thuật chưa thấu đáo hoặc coi nhẹ yếu tố kỹ thuật, hoặc bác bỏ dự án khả thi về mặt kỹ thuật do bảo thủ, do quá thận trọng thì hoặc là gây tổn thất nguồn lực hoặc bỏ lỡ một cơ hội để tăng nguồn lực. Ngược lại, tiết kiệm các nguồn lực và tranh thủ được cơ hội để tăng nguồn lực.

#### **1.2. Yêu cầu**

- Đảm bảo tính khoa học và hệ thống, quá trình xem xét tỉ mỉ, chính xác từng nội dung kỹ thuật của dự án.

- Trong quá trình nghiên cứu để lựa chọn được nội dung kỹ thuật tối ưu nhất, thì phải sử dụng nhiều phương án với những dữ liệu khác nhau. Mỗi phương án này đều phải nghiên cứu tỉ mỉ với các số liệu tính toán chi tiết.



## **2. Nội dung nghiên cứu giải pháp kỹ thuật dự án**

Tùy thuộc vào từng dự án cụ thể mà nội dung nghiên cứu kỹ thuật có mức độ phức tạp khác nhau, không có một mô hình tiếp cận khuôn mẫu nào về mặt nghiên cứu kỹ thuật mà có thể thích ứng được với tất cả các loại dự án. Dự án càng lớn thì các vấn đề kỹ thuật càng phức tạp, càng phải xử lý nhiều thông tin.

### **2.1. Yêu cầu kỹ thuật về sản phẩm của dự án**

Sau khi nghiên cứu thị trường đòi hỏi người soạn thảo phải lựa chọn được sản phẩm để đưa vào sản xuất. Yêu cầu kỹ thuật của sản phẩm phải nêu bật được các điểm chính như: mô tả các tiêu chuẩn kỹ thuật và chất lượng của sản phẩm: kích thước, hình dáng...; mô tả các đặc tính: lý, hóa, cơ của sản phẩm; mô tả tính năng, công dụng và cách sử dụng của sản phẩm.

Ngoài ra, so sánh sản phẩm của dự án với các sản phẩm tương tự trong nước và ngoài nước, so sánh với tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật quốc gia và quốc tế quy định với sản phẩm.

### **2.2. Lựa chọn phương án kỹ thuật theo yêu cầu về sản phẩm của dự án**

Để sản xuất sản phẩm đáp ứng được yêu cầu đặt ra cũng như thực hiện được mục tiêu, dự án có thể lựa chọn một trong các phương án kỹ thuật như sau:

- Đầu tư mới: tức là đầu tư để xây dựng mới, mua sắm thiết bị và máy móc mới toàn bộ. Đối với các loại sản phẩm hoàn toàn mới thông thường thì phải đầu tư mới, ít khi tận dụng được các cơ sở hiện có, ngoại trừ phần kết cấu hạ tầng.

- Đầu tư cải tạo, mở rộng: chỉ đầu tư để cải tạo hoặc thay thế các loại tài sản cố định hiện có đã lạc hậu, hoặc mở rộng hoạt động sản xuất với quy mô lớn hơn. Hình thức đầu tư này có thể phân ra thành hai loại: đầu tư theo chiều rộng và đầu tư theo chiều sâu. Đầu tư theo chiều rộng là đầu tư để mở rộng sản xuất bằng kỹ thuật và công nghệ lặp lại như cũ.

Đầu tư theo chiều sâu là đầu tư để mở rộng sản xuất bằng kỹ thuật và công nghệ tiến bộ và hiệu quả hơn.

Đôi với các loại sản phẩm không phải lần đầu tiên sản xuất ở Việt Nam thì có thể lựa chọn phương án đầu tư mới hoặc đầu tư cải tạo mở rộng trên cơ sở tận dụng nhà xưởng, máy móc thiết bị... đã có, mở rộng thêm, đầu tư theo chiều sâu. Nếu tận dụng cơ sở hiện có, cải tạo, mở rộng thêm thì người soạn thảo cần mô tả cơ sở hiện có với các nội dung: tình hình sản xuất và tiêu thụ sản phẩm hiện có; Số lượng cán bộ, công nhân viên hiện có; thống kê tài sản cố định hiện có, các công trình kiến trúc, máy móc thiết bị...

Nếu tận dụng được các cơ sở vật chất sẵn có nhiều khi tiết kiệm được vốn đầu tư xây dựng. Tuy vậy, phương án tận dụng này không phải bao giờ cũng có lợi hơn phương án đầu tư mới. Do đó cần phải tính toán cụ thể và chỉ nên quyết định sau khi đã so sánh các phương án về các mặt kinh tế - kỹ thuật, có xét đến khả năng phát triển trong tương lai.

### **3. Xác định công suất của dự án**

Để sử dụng nguồn vốn cho dự án có hiệu quả, trước hết phải xác định công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án. Công suất phục vụ của dự án được phản ánh thông qua số lượng đơn vị sản phẩm hàng hóa, dịch vụ được thực hiện trong một đơn vị thời gian với những điều kiện cho phép. Những dự án có công suất lớn thường dễ áp dụng công nghệ hiện đại, chi phí tính cho một sản phẩm có thể hạ, tuy nhiên đòi hỏi thời gian hoàn vốn lâu và lớn. Ngược lại, những dự án có công suất nhỏ thường dễ thích ứng với thị trường, vốn ít, thu hồi vốn nhanh, nhưng khó áp dụng công nghệ hiện đại...

#### **3.1. Công suất máy móc thiết bị**

##### **3.1.1. Công suất lý thuyết**

Công suất lý thuyết của máy móc thiết bị, là công suất lớn nhất mà thiết bị có thể đạt tới trong các điều kiện sản xuất lý thuyết. Công suất lý thuyết này chỉ tính để biết, chứ không thể đạt được.

### **3.1.2. Công suất thiết kế**

Công suất thiết kế của máy móc, thiết bị là công suất mà thiết bị có thể thực hiện được trong điều kiện sản xuất bình thường, tức là máy móc, thiết bị hoạt động theo đúng quy định; công nghệ không bị gián đoạn vì những lý do không được dự tính trước; các đầu vào được đảm bảo đầy đủ.

## **3.2. Xác định công suất dự án**

### **3.2.1. Công suất khả thi**

Công suất khả thi của dự án là công suất mà dự án có thể thực hiện được và đem lại hiệu quả kinh tế cao. Chính vì thế khi lựa chọn công suất khả thi cho dự án cần phải dựa trên các căn cứ, đó là: nhu cầu của thị trường hiện tại và tương lai đối với các loại sản phẩm của dự án; các thông số kỹ thuật và kinh tế của máy móc hiện có (thông thường trên thị trường chỉ bán các máy móc và dây chuyền công nghệ với công suất xác định); khả năng chiếm lĩnh thị trường của chủ đầu tư cũng như năng lực về tổ chức điều hành sản xuất, khả năng về vốn đầu tư của chủ đầu tư; các chỉ tiêu hiệu quả đối với từng phương án công suất.

Công suất khả thi của dự án là cơ sở để lựa chọn máy móc, thiết bị có công suất tương ứng. Thường phải chọn thiết bị có công suất cao hơn công suất khả thi của dự án và thông thường cao hơn khoảng 10% và dựa vào công suất thiết kế của máy móc, thiết bị để xác định công suất thiết kế cho dự án.

### **3.2.2. Công suất thiết kế**

Công suất thiết kế của dự án dựa vào công suất thiết kế của máy móc, thiết bị chủ yếu trong một giờ và năm. Khi tính công suất thiết kế của dự án thì số ngày làm việc trong 1 năm thường lấy bằng 300 ngày, còn số ca/ngày, số giờ/ngày lấy theo dự kiến trong dự án.

### **3.2.3. Công suất thực tế**

Công suất thực tế của dự án là công suất mà dự án dự kiến đạt được trong từng năm khi đi vào vận hành khai thác.

Công suất thực tế những năm hoạt động ổn định của dự án sẽ bằng công suất khả thi của dự án.

#### **3.2.4. Công suất tối thiểu**

Công suất tối thiểu là công suất tương ứng với điểm hòa vốn. Ta không thể chọn công suất thực tế của dự án nhỏ hơn công suất hòa vốn vì làm như vậy dự án sẽ bị lỗ.

### **3.3. Lựa chọn máy móc - thiết bị cho dự án**

Lựa chọn máy móc, thiết bị cho dự án là một trong những nội dung của lựa chọn công nghệ cho dự án. Máy móc, thiết bị phải phù hợp với dây chuyền công nghệ đã lựa chọn cho dự án nhằm đạt được sự đồng nhất trong toàn bộ dây chuyền và hiệu quả của dự án, một dây chuyền công nghệ phù hợp với điều kiện Việt Nam hiện nay là:

- Cho phép sử dụng có hiệu quả những lợi thế so sánh của Việt Nam: sức lao động, tài nguyên thiên nhiên, khí hậu. Sản phẩm sản xuất ra có tính cạnh tranh cao, giảm thiểu chi phí sản xuất và nâng cao năng suất lao động.

- Hạn chế tối mức tối thiểu việc sử dụng nguyên vật liệu và năng lượng nhập khẩu. Giá cả công nghệ phải hợp lý, phù hợp với kiến thức và trình độ khoa học của công nhân.

Việc lựa chọn công nghệ cần tránh sử dụng những công nghệ quá mới mẻ hoặc đang thử nghiệm. Với các dự án đầu tư mũi nhọn, có thị trường tiêu thụ ổn định, lâu dài và lớn hiệu quả đảm bảo và được đảm bảo bằng nguồn vốn đầu tư thì nên đi ngay vào áp dụng công nghệ hiện đại. Tuy nhiên, công nghệ hiện đại thường tạo ra một lượng sản phẩm lớn có thể vượt quá khả năng tiêu thụ ở thị trường trong nước hoặc vì có chất lượng quá cao nên giá thành quá đắt không phù hợp với thu nhập của đa số dân cư trong nước. Nhưng, cũng không vì thế mà chọn những công nghệ lỗi thời, kém hiệu năng cũng như tạo ra những sản phẩm kém chất lượng.

Người soạn thảo cần so sánh các phương án công nghệ để lựa chọn phương án tối ưu, sau khi đã lựa chọn công nghệ cho dự án việc lựa chọn máy móc, thiết bị xảy ra hai trường hợp:



- Nếu máy móc, thiết bị đó được nhập khẩu cùng với công nghệ tức là nhập khẩu toàn bộ thì khi lựa chọn cần làm rõ nội dung về chế độ làm việc đối với máy móc, nguyên lý hoạt động về mặt kỹ thuật, độ tin cậy của máy móc và độ chính xác yêu cầu, tổng chi phí mua sắm công nghệ, thiết bị.

- Nếu trường hợp dự án không mua công nghệ toàn bộ mà chỉ mua thiết bị lẻ thì khi lựa chọn máy móc, thiết bị trước hết cần xem xét các nhân tố ảnh hưởng đó là nhu cầu của thị trường đối với sản phẩm, nguồn nguyên liệu đầu vào của sản xuất, nguồn cung cấp máy móc thiết bị (ở đây xác định nguồn đó từ trong nước hay nước ngoài, nếu máy móc nhập khẩu thì cần chú trọng đến khả năng tài chính ngoại tệ), chính sách bảo hộ mậu dịch của Việt Nam đối với các loại máy móc, thiết bị.

Để dự án đạt hiệu quả cao, khi mua máy móc, thiết bị lẻ các nhà đầu tư cần chú trọng đối với máy móc thiết bị được lựa chọn để sản xuất ra những sản phẩm có khả năng cạnh tranh trên thị trường trong và ngoài nước, phụ tùng đơn giản, dễ kiếm và cũng có thể sử dụng những phụ tùng thay thế một cách dễ dàng nhưng không đồng nghĩa với những máy móc, thiết bị không tiên tiến và hiện đại, phù hợp với khả năng của công nhân và công suất của dự án. Để đảm bảo chất lượng cao, tính tốt bền của máy móc, thiết bị cần phải lựa chọn nhà cung cấp có uy tín trên thị trường ngay cả trong các hình thức thanh toán và giá cả.

Sau khi đã chọn được loại máy móc, thiết bị cho dự án phải lập bảng liệt kê mô tả đầy đủ theo các căn cứ để lựa chọn. Trong bảng liệt kê phải sắp xếp các thiết bị, máy móc thành các nhóm sau: máy móc, thiết bị chính trực tiếp sản xuất; thiết bị phụ trợ; thiết bị vận chuyển, bốc xếp, băng chuyền; thiết bị và dụng cụ điện; máy móc và thiết bị đo lường, kiểm tra chất lượng, dụng cụ, phòng thí nghiệm; thiết bị và dụng cụ bảo dưỡng, sửa chữa, phụ tùng thay thế; thiết bị an toàn, bảo hộ lao động, phòng cháy chữa cháy; các loại xe đưa đón công nhân, xe con, xe tải; các máy móc thiết bị khác.



## **Chương V**

# **PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**1. Mục đích, vai trò và yêu cầu trong phân tích tài chính trong dự án đầu tư**

### ***1.1. Mục đích***

Phân tích tài chính là một nội dung kinh tế quan trọng trong quá trình soạn thảo dự án. Phân tích tài chính nhằm đánh giá tính khả thi của dự án về mặt tài chính thông qua việc:

- Xem xét nhu cầu và sự đảm bảo các nguồn lực tài chính cho việc thực hiện có hiệu quả dự án đầu tư (xác định quy mô đầu tư, cơ cấu các loại vốn, các nguồn tài trợ cho dự án).

- Dự tính các khoản chi phí, lợi ích và hiệu quả hoạt động của các dự án theo góc độ hạch toán kinh tế của đơn vị thực hiện dự án. Trên cơ sở đó, xác định các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả tài chính của dự án.

- Đánh giá độ an toàn về mặt tài chính của dự án đầu tư: an toàn về nguồn vốn huy động; an toàn về khả năng thanh toán các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn và khả năng trả nợ; an toàn cho các kết quả tính toán, hay nói cách khác là xem xét tính chắc chắn của các chỉ tiêu hiệu quả tài chính dự án khi các yếu tố khách quan tác động theo hướng không có lợi.

### ***1.2. Vai trò***

Phân tích tài chính có vai trò quan trọng không chỉ đối với chủ đầu tư mà còn đối với cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư của Nhà nước, các cơ quan tài trợ vốn cho dự án.

- *Đối với chủ đầu tư:* Phân tích tài chính cung cấp thông tin cần thiết để chủ đầu tư đưa ra quyết định có nên đầu tư hay không, vì mục đích của các tổ chức và cá nhân đầu tư là

lựa chọn đầu tư vào đâu để đem lại lợi nhuận thích đáng nhất. Ngay đối với cả tổ chức kinh doanh phi lợi nhuận, phân tích tài chính cũng là một trong những nội dung được quan tâm. Các tổ chức này cũng muốn chọn những giải pháp thuận lợi dựa trên cơ sở chi phí tài chính rẻ nhất nhằm đạt mục tiêu cơ bản của mình.

- *Đối với cơ quan có thẩm quyền quyết định đầu tư của Nhà nước:* Phân tích tài chính là căn cứ để các cơ quan này xem xét cho phép đầu tư đối với các dự án sử dụng nguồn vốn của Nhà nước.

- *Đối với các cơ quan tài trợ vốn cho dự án:* Phân tích tài chính là căn cứ để quyết định tài trợ vốn cho dự án. Dự án chỉ có khả năng trả nợ khi dự án đó phải được đánh giá là khả thi về mặt tài chính. Có nghĩa là dự án đó phải đạt được hiệu quả tài chính và có độ an toàn cao về mặt tài chính.

- *Phân tích tài chính còn là cơ sở để tiến hành phân tích khía cạnh kinh tế - xã hội:* Dựa trên những chi phí và lợi ích trong phân tích tài chính tiến hành điều chỉnh để phản ánh những chi phí cũng như những lợi ích mà nền kinh tế - xã hội phải bỏ ra hay thu được. Phân tích tài chính chỉ tính đến những chi phí và những lợi ích sát thực đối với cá nhân và tổ chức đầu tư. Phân tích kinh tế - xã hội các khoản chi phí và lợi ích được xem xét trên giác độ nền kinh tế - xã hội.

### **1.3. Yêu cầu**

- Nguồn số liệu sử dụng để phân tích tài chính phù hợp và đảm bảo độ tin cậy cao, đáp ứng mục tiêu phân tích.

- Phải sử dụng phương pháp phân tích phù hợp và hệ thống các chỉ tiêu để phản ánh đầy đủ các khía cạnh tài chính của dự án.

- Phải đưa ra được nhiều phương án để từ đó lựa chọn phương án tối ưu.

## **2. Một số nội dung cần xem xét khi tiến hành phân tích tài chính trong dự án đầu tư**

### **2.1. Giá trị thời gian của tiền**

#### **2.1.1. Yếu tố ảnh hưởng**

Tại sao tiền tệ lại có giá trị thời gian? Các lý do dẫn đến nguyên nhân này như sau:

- *Yếu tố lạm phát:* Tiền sẽ mất sức mua trong điều kiện lạm phát. Giá trị về mặt thời gian của tiền được biểu hiện ở lượng của cải vật chất có thể mua được ở những thời gian khác nhau do ảnh hưởng của lạm phát. Cùng một lượng tiền nhưng lượng hàng hóa cùng loại mua được ở giai đoạn sau nhỏ hơn giai đoạn trước.

- *Do ảnh hưởng của các yếu tố ngẫu nhiên:* Giá trị thời gian của tiền biểu hiện ở những giá trị gia tăng hoặc giảm đi theo thời gian do ảnh hưởng của các yếu tố ngẫu nhiên (may mắn hay rủi ro).

Ví dụ: Hai người có số vốn như nhau, người thứ nhất dùng để kinh doanh mặt hàng A, nhưng tình hình thị trường tiêu thụ biến động nên hàng bị ứ đọng, phải bán hạ giá chỉ đủ hòa vốn còn người thứ hai kinh doanh mặt hàng B là mặt hàng có nhu cầu lớn, hàng được bán rất chạy và người chủ thu được lợi nhuận khá. Chúng ta nói rằng, tiền của người thứ hai có giá trị hơn của người thứ nhất sau một năm hoạt động. Đây chính là ảnh hưởng của yếu tố rủi ro do tình hình biến động của thị trường ở năm đó khác với các năm trước. Sự rủi ro này gắn với yếu tố thời gian và do đó đã ảnh hưởng đến giá trị thời gian của tiền.

- *Do thuộc tính vận động và khả năng sinh lời của tiền:* Trong nền kinh tế thị trường, đồng vốn luôn luôn được sử dụng dưới mọi hình thức để đem lại lợi ích cho người sở hữu nó và không để vốn nằm chết. Ngay cả khi tạm thời nhàn rỗi thì tiền của nhà đầu tư cũng được gửi vào ngân hàng và vẫn sinh lời. Sự thay đổi lượng tiền sau một thời đoạn nào đấy biểu hiện giá trị thời gian của tiền.

Như vậy, mức độ khác nhau về giá trị của tiền có gắn với yếu tố thời gian gọi là giá trị thời gian của tiền, giá trị thời gian của tiền được biểu hiện thông qua lãi tức. Lãi tức được xác định bằng tổng số vốn đã tích lũy được theo thời gian trừ đi vốn đầu tư ban đầu. Khi lãi tức biểu thị theo tỷ lệ phần trăm so với vốn đầu tư ban đầu trong một đơn vị thời gian gọi là lãi suất.

Do tiền có giá trị về thời gian, cho nên khi so sánh, tổng hợp hoặc tính các số bình quân của các khoản tiền phát sinh trong những thời gian khác nhau trước hết phải quy đổi giá trị thời gian của tiền về mặt bằng thời gian năm đầu thời kỳ phân tích (gọi là chuyển về hiện tại) hay năm cuối thời kỳ phân tích (chuyển về tương lai).

### 2.1.2. Lãi đơn và lãi kép

a) Lãi đơn: Là lãi suất chỉ tính theo giá vốn gốc mà không tính đến lãi suất tích lũy phát sinh từ tiền lãi ở các giai đoạn trước.

$$L_d = I_{v0} \cdot s \cdot n \quad (1)$$

Trong đó:  $L_d$ : Lãi đơn

$I_{v0}$ : Vốn gốc bỏ ra ban đầu

$s$ : Số thời đoạn tính lãi

$n$ : Lãi suất đơn

Trong quản lý tài chính, thông thường chúng ta sẽ tính toán số lượng tiền trong ngân quỹ mà một cá nhân hoặc nhà đầu tư hy vọng nhận được ở một thời điểm cho trước trong tương lai. Giá trị này gọi là giá trị đến hay giá trị tương lai của tiền.

b) Lãi kép: Khi lãi suất ở mỗi giai đoạn được tính theo số vốn gốc và cả thời gian tổng số tiền lãi tích lũy được trong các giai đoạn trước đó thì lãi suất tính toán được gọi là lãi suất kép.

$$L_k = I_{v0} (1+r)^n - I_{v0} \quad (2)$$

**Trong đó:** n: số thời gian tính lãi

r: lãi suất kép

$I_{v0}$ : vốn đầu tư bỏ ra ban đầu

**Ví dụ:** Một người vay 100 triệu đồng trong 5 năm. Hỏi sau 5 năm người đó phải trả tổng số tiền cả vốn và lãi là bao nhiêu, nếu biết:

a) Lãi suất đơn là 12%/năm

b) Lãi suất kép 12%/năm

**Lời giải**

a) Với lãi suất đơn 12%

Áp dụng công thức (1) ta có

$$L_d = 100 \cdot 0,12 \cdot 5 = 60 \text{ triệu đồng.}$$

Như vậy cuối năm thứ 5 người đó phải trả cả gốc và lãi là:

$$100 \text{ triệu} + 60 \text{ triệu đồng} = 160 \text{ triệu đồng}$$

Khoản lãi 12 triệu ở cuối năm thứ nhất không được nhập vào vốn gốc để tính lãi cho năm thứ hai và các khoản lãi của năm thứ 2, 3, 4, 5 cũng như vậy.

b) Với lãi suất kép 12% năm.

Áp dụng công thức (2) ta có

Tổng vốn và lãi cuối năm thứ nhất:  $I_{v0} (1+r)$

Tổng vốn và lãi cuối năm thứ hai:  $I_{v0} (1+r)^2$

Tổng vốn và lãi cuối năm thứ ba:  $I_{v0} (1+r)^3$

Tổng vốn và lãi cuối năm thứ tư:  $I_{v0} (1+r)^4$

Tổng vốn và lãi cuối năm thứ năm người đó phải trả số tiền là:

$$I_{v0} (1+r)^5 = 100 \cdot (1 + 0,12)^5 = 176,23 \text{ triệu đồng}$$

Như vậy tổng số tiền cả vốn và lãi của người đó phải trả lớn hơn cách tính lãi đơn là 16,23 triệu đồng:  $L_k = (176,23 - 160) = 16,23 \text{ triệu đồng}$



## 2.2. Chuyển giá trị của tiền về hiện tại và tương lai

Do tiền có giá trị về mặt thời gian cho nên khi so sánh, tổng hợp hoặc tính các chỉ tiêu bình quân của các khoản tiền phát sinh trong những khoảng thời gian khác nhau cần phải tính chuyển chúng về cùng mặt bằng thời gian. Mặt bằng này có thể là đầu thời kỳ phân tích, cuối thời kỳ phân tích hoặc một năm nào đó của thời kỳ phân tích.

- Trong trường hợp tính chuyển một khoản tiền phát sinh trong thời kỳ phân tích về mặt bằng thời gian hiện tại hoặc tương lai

$$FV = PV (1+r)^n \quad (3)$$

$$PV = FV / (1+r)^n \quad (4)$$

Trong đó

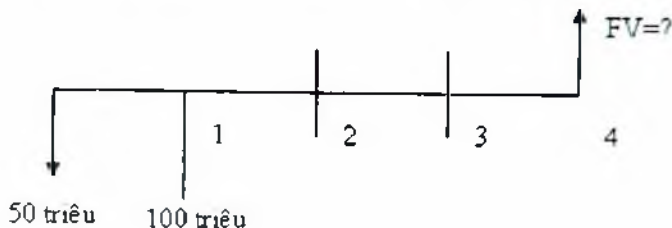
$(1+r)^n$ : là hệ số tính kép hoặc hệ số tương lai hóa giá trị tiền dùng để chuyển một khoản tiền từ giá trị ở mặt bằng thời gian hiện tại về mặt bằng thời gian tương lai.

$1/(1+r)^n$ : Là hệ số chiết khấu hoặc hệ số hiện tại hóa giá trị tiền tệ để tính chuyển một khoản tiền từ giá trị mặt bằng thời gian tương lai về mặt bằng ở thời gian hiện tại.

$n$ : là số thời đoạn phải tính chuyển.

$r$ : là tỷ suất tính kép trong công thức một và tỷ suất chiết khấu trong công thức (2) hay còn gọi là tỷ suất sử dụng để tính chuyển.

**Ví dụ 1:** Một người cho vay ở đầu quý I là 50 triệu đồng, đầu quý II vay 100 triệu đồng. Hỏi cuối năm (cuối quý IV) anh ta sẽ có tổng bao nhiêu tiền nếu lãi suất quý là 3%



### Lời giải

Áp dụng công thức (3) ta có:

$$FV = 50(1 + 0,03)^4 + 100(1 + 0,03)^3 = 165,548 \text{ triệu đồng}$$

Như vậy, cuối quý IV người đó sẽ có 165,548 triệu đồng.

**Ví dụ 2:** Một công ty muốn có một khoản tiền là 500 triệu đồng sau 3 năm nữa để xây dựng thêm một phân xưởng mở rộng quy mô sản xuất. Hỏi ngay từ bây giờ công ty phải đưa vào kinh doanh một số tiền là bao nhiêu, nếu biết tỷ suất kinh doanh là 20%/năm.



### Lời giải

Áp dụng công thức (4) ta có:

$$PV = 500 \frac{1}{(1 + 0,2)^3} = 289,35 \text{ triệu đồng}$$

- Trong trường hợp dòng tiền phân bổ đều (các khoản tiền phát sinh đều đặn) trong từng thời đoạn của từng thời kỳ phân tích

$$PV = A \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n} \quad (5)$$

$$FV = A \frac{(1 + r)^n - 1}{r} \quad (6)$$

**Ví dụ 1:** Một doanh nghiệp hàng năm khấu hao 100 triệu đồng và đem gửi ngân hàng với lãi suất 10%/năm. Cuối năm thứ 5 cần phải đổi mới thiết bị, giá thiết bị cần đổi mới là 800 triệu đồng. Hỏi tiền trích khấu hao có đủ đổi mới thiết bị không?

**Lời giải**

Áp dụng công thức (6) ta có:

$$FV = 100 \frac{(1 + 0,1)^5 - 1}{0,1} = 610,51 \text{ triệu đồng}$$

Như vậy, tổng các khoản tiền trích khấu hao trong 5 năm là 610,51 triệu đồng không đủ để đổi mới thiết bị.

**Ví dụ 2:** Một người gửi tiết kiệm rút ra hàng năm (vào cuối năm) 10 triệu đồng, liên tục trong 5 năm. Hỏi người đó phải gửi tiết kiệm ở đầu năm thứ nhất là bao nhiêu, cho biết lãi suất gửi tiết kiệm là 12%/năm.

**Lời giải**

Áp dụng công thức (5) ta có:

$$PV = 10 * \frac{(1 + 0,12)^5 - 1}{0,12(1 + 0,12)^5} = 36,048 \text{ (triệu đồng)}$$

Như vậy, người đó phải gửi tiết kiệm ở ngay đầu năm là: 36,048 triệu đồng.

- Trường hợp các khoản tiền phát sinh kỳ sau hơn hay kém kỳ trước một số lượng không đổi

$$PV = A_1 \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n} + \frac{G}{r} \left[ \frac{(1 + r)^n - 1}{r(1 + r)^n} - \frac{n}{(1 + r)^n} \right] \quad (7)$$

$$FV = A_1 \frac{(1 + r)^n - 1}{r} + \frac{G}{r} \left[ \frac{(1 + r)^n - 1}{r} - n \right] \quad (8)$$

### *Trong đó*

$A_1$ : Là phần chi phí cơ bản được phát sinh ở cuối thời đoạn thứ nhất và không đổi trong suốt  $n$  thời đoạn.

$G$ : Là phần chi phí gia tăng (hoặc giảm đi) bắt đầu từ cuối thời đoạn thứ hai của thời kỳ phân tích ( $G$  là hằng số).

**Ví dụ:** Một dự án đầu tư có tổng số vốn đầu tư tại thời điểm dự án đi vào hoạt động là 318 triệu đồng. Lợi nhuận thuần thu được hàng năm là:

Năm thứ nhất là 50 triệu đồng.

Năm thứ hai là 70 triệu đồng.

Năm thứ ba là 90 triệu và cứ tiếp tục năm sau cao hơn năm trước là 20 triệu đồng cho đến hết năm thứ 10. Xác định lợi nhuận thuần của dự án về mặt bằng hiện tại (PV), biết lãi suất bao hàm cả tỷ lệ lạm phát và chi phí cơ hội là 16%/năm.

### *Lời giải*

Áp dụng công thức (7) ta có:

$$\begin{aligned} PV &= 50 \frac{(1+0,16)^{10} - 1}{0,16(1+0,16)^{10}} + \frac{20}{0,16} \left[ \frac{(1+0,16)^{10} - 1}{0,16(1+0,16)^{10}} - \frac{10}{(1+0,16)^{10}} \right] \\ &= 562,41 \text{ triệu đồng} \end{aligned}$$

Việc xác định giá trị hiện tại của một lượng tiền tệ trong tương lai có rất nhiều ứng dụng trong thực tiễn. Hầu như trong hoạt động kinh doanh chúng ta luôn có nhu cầu biết trước được giá trị hiện tại của một số lượng tiền tệ sẽ được thanh toán trong tương lai là bao nhiêu. Giá trị tiền tệ theo thời gian được xác định dựa trên nguyên tắc tính lãi đơn và lãi kép và nhờ đó chúng ta có thể biết được một khoản tiền ở hiện tại sẽ có giá trị tương đương là bao nhiêu trong tương lai khi tiền được đem vào đầu tư và tạo tỷ suất sinh lời. Ngược lại, bằng cách chiết khấu, chúng ta sẽ biết được một khoản tiền trong tương lai sẽ có giá trị tương đương là bao nhiêu ở

thời điểm hiện tại. Giá trị tiền tệ theo thời gian là một nhân tố quan trọng trong việc ra các quyết định tài chính của doanh nghiệp. Khi tiến hành phân tích các dự án đầu tư chúng ta phải có hiểu biết về giá trị tiền tệ theo thời gian.

### **2.3. Xác định tỷ suất tính toán và chọn thời điểm tính toán**

#### **2.3.1. Xác định tỷ suất**

Để xác định tỷ suất phải xuất phát từ điều kiện cụ thể của từng dự án. Tỷ suất được xác định dựa vào chi phí sử dụng vốn. Mỗi nguồn vốn có giá trị sử dụng riêng, đó là suất thu lợi tối thiểu do người cấp vốn yêu cầu. Chi phí sử dụng vốn phụ thuộc vào cơ cấu các nguồn vốn được huy động, cụ thể:

- Nếu vay vốn để đầu tư thì  $r$  là lãi suất vay

$$r = r_{\text{vay}} (1-T)$$

Trong đó:  $r$ : Lãi suất vốn vay sau thuế

$T$ : thuế suất thu nhập

- Nếu vay từ nhiều nguồn với lãi suất khác nhau thì  $r$  là lãi suất vay bình quân từ các nguồn:

$$r = \frac{\sum_{k=1}^m I_{vk} r_k}{\sum_{k=1}^m I_{vk}} \quad (9)$$

Trong đó:  $I_{vk}$ : Số vốn vay từ nguồn  $k$

$r_k$ : Lãi suất vay từ nguồn  $k$

**Ví dụ:** Một công ty vay vốn từ 2 nguồn. Nguồn thứ nhất vay 1 tỷ đồng với lãi suất 14%/năm. Nguồn thứ 2 vay 1.5 tỷ đồng với lãi suất 12%/năm.



### **Lời giải**

Áp dụng công thức (8) ta có:

Lãi suất bình quân của 2 nguồn là:

$$\bar{r} = \frac{1 * 0,14 + 1,5 * 0,12}{1 + 1,5} = 0,128$$

- Nếu vay theo những kỳ hạn khác nhau thì phải chuyển các lãi suất đi vay về cùng một kỳ hạn (thông thường lấy kỳ hạn là năm)

$$r_n = (1+r_t)^m - 1 \quad (10)$$

Trong đó:  $r_n$ : Lãi suất theo kỳ hạn năm

$r_t$ : Lãi suất theo kỳ hạn t (6 tháng, quý, tháng)

m: Số kỳ hạn t trong 1 năm

Nếu lãi suất trong kỳ hạn tháng ( $r_t$ ) khi chuyển sang kỳ hạn năm là:

$$r_n = (1+r_t)^{12} - 1$$

Nếu lãi suất trong kỳ hạn quý khi chuyển sang kỳ hạn năm là

$$r_n = (1+r_q)^4 - 1$$

Nếu lãi suất trong kỳ hạn 6 tháng khi chuyển sang kỳ hạn năm là

$$r_n = (1+r_{6\text{tháng}})^2 - 1$$

**Ví dụ:** Một doanh nghiệp vay vốn từ ba nguồn khác nhau để đầu tư mở rộng quy mô. Nguồn thứ nhất vay 100 triệu đồng, kỳ hạn quý với lãi suất 1,5%/tháng

Nguồn thứ hai vay 150 triệu đồng, kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 1,7%/tháng

Nguồn thứ ba vay 120 triệu đồng, kỳ hạn năm với lãi suất 1,8%/tháng

Hỏi lãi suất bình quân của 3 nguồn là bao nhiêu?

### **Lời giải**

Tính chuyển lãi suất vay của nguồn thứ nhất, thứ hai và thứ ba về kỳ hạn năm:

$$r_{n1} = [1 + (0,015 * 3)]^3 - 1 = 0,1925$$

$$r_{n2} = [1 + (0,017 * 6)]^2 - 1 = 0,2144$$

$$r_{n3} = 12 * 0,018 = 0,216$$

Áp dụng công thức (10) ta có:

$$r = \frac{100 * 0,1925 + 150 * 0,2144 + 120 * 0,216}{100 + 150 + 120}$$

$$= 0,209 \text{ hay } 20,9\%$$

- Nếu sử dụng vốn tự có để đầu tư thì  $r$  bao hàm cả tỷ lệ lạm phát và mức chi phí cơ hội. Mức chi phí cơ hội được xác định dựa vào tỷ suất lợi nhuận bình quân của nền kinh tế hoặc của chủ đầu tư trong kinh doanh trước khi đầu tư:

$$r(\%) = (1 + f)(1 + r_{\text{cơ hội}}) - 1 \quad (11)$$

Trong đó:  $f$ : tỷ lệ lạm phát

$r_{\text{cơ hội}}$ : Mức chi phí cơ hội

#### **2.3.2. Chọn thời điểm tính toán**

Đối với dự án có quy mô không lớn, thời gian thực hiện đầu tư không dài thì thời điểm được chọn để phân tích là thời điểm bắt đầu thực hiện đầu tư (thời điểm hiện tại).

Đối với các dự án đầu tư có quy mô lớn, thời điểm thực hiện đầu tư dài thì thời điểm được chọn để phân tích là thời điểm dự án bắt đầu đi vào hoạt động, tức là thời điểm kết thúc quá trình thực hiện đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp này, các khoản chi phí thực hiện đầu tư được chuyển về thời điểm dự án bắt đầu đi vào hoạt động thông qua việc tính giá trị tương lai. Các khoản thu chi trong giai đoạn hoạt động (vận hành) của dự án được tính chuyển về

thời điểm dự án bắt đầu đi vào hoạt động thông qua việc tính giá trị hiện tại.

### **3. Nội dung phân tích tài chính trong dự án đầu tư**

#### **3.1. Xác định tổng mức vốn đầu tư và nguồn vốn của dự án**

##### **3.1.1. Xác định tổng mức vốn đầu tư**

##### **a) Nội dung của tổng mức đầu tư**

Tổng mức đầu tư của dự án là toàn bộ chi phí dự tính để đầu tư xây dựng công trình được ghi trong quyết định đầu tư. Tổng mức đầu tư là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch và quản lý vốn khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình.

Theo tính chất của các khoản chi phí, tổng mức vốn đầu tư có thể chia thành:

##### **• Chi phí cố định**

- Chi phí xây dựng: chi phí xây dựng các hạng mục công trình, chi phí tháo dỡ các vật kiến trúc cũ, chi phí san lấp mặt bằng xây dựng, chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công, chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

- Chi phí thiết bị: chi phí mua sắm thiết bị công nghệ, chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ tiêu chuẩn cần sản xuất, chi phí lắp đặt thiết bị và thử nghiệm, chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị.

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư bao gồm: chi phí bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng...

- Chi phí quản lý dự án: chi phí tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị, thực hiện đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác.

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: chi phí khảo sát xây dựng, chi phí lập báo cáo đầu tư, chi phí lập dự án

hoặc lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật, chi phí thiết kế xây dựng công trình...

- Chi phí khác: các chi phí không thuộc nội dung trên

• **Vốn lưu động ban đầu**

Bao gồm các chi phí để tạo ra các tài sản lưu động ban đầu đảm bảo cho dự án có thể đi vào hoạt động theo các điều kiện kinh tế - kỹ thuật dự tính:

- Tài sản lưu động sản xuất (vốn sản xuất): gồm những tài sản dự trữ cho quá trình sản xuất (nguyên liệu, vật liệu, công cụ - dụng cụ... đang dự trữ trong kho) và tài sản trong quá trình sản xuất (giá trị những sản phẩm dở dang).

- Tài sản lưu động lưu thông (vốn lưu động): tài sản dự trữ cho quá trình lưu thông (thành phẩm hàng hóa dự trữ trong kho hay đang gửi bán) và tài sản trong quá trình lưu thông (vốn bằng tiền, các khoản phải thu).

• **Vốn dự phòng**

Bao gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công trình phát sinh chưa lường trước được khi lập dự án và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

b) **Phương pháp xác định tổng vốn đầu tư**

Phương pháp xác định tổng vốn đầu tư là cần xem xét khi tiến hành phân tích tài chính dự án. Tính toán chính xác tổng mức đầu tư có ý nghĩa rất quan trọng đối với việc xác định tính khả thi của dự án. Nếu vốn đầu tư dự tính quá thấp dự án không thực hiện được, ngược lại dự tính quá cao không phản ánh chính xác được hiệu quả tài chính của doanh nghiệp. Tổng mức đầu tư được xác định theo một trong các phương pháp sau đây:

- Phương pháp 1: Tính theo thiết kế cơ sở của dự án, trong đó chi phí xây dựng được tính theo khối lượng chủ yếu thiết kế cơ sở, các khối lượng khác dự tính và giá xây dựng phù hợp với thị trường, chi phí thiết bị được tính theo số lượng, chủng loại thiết bị phù hợp với thiết kế công nghệ, giá

thiết bị trên thị trường và các yếu tố khác (nếu có), chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư được tính theo khối lượng phải bồi thường, tái định cư của dự án và các chế độ của Nhà nước có liên quan, chi phí khác được xác định bằng cách lập dự toán hoặc tạm tính theo tỷ lệ phần trăm trên tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị, chi phí dự phòng được xác định theo quy định.

- Phương pháp 2: Tính theo diện tích hoặc công suất sử dụng của công trình và giá xây dựng tổng hợp theo bộ phận kết cấu, theo diện tích, suất vốn đầu tư xây dựng công trình tương ứng tại thời điểm lập dự án có điều chỉnh, bổ sung những chi phí chưa tính trong giá xây dựng tổng hợp để xác định tổng mức vốn đầu tư.

- Phương pháp 3: Tính trên cơ sở số liệu của các dự án có chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tương tự đã thực hiện. Các công trình xây dựng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự là những công trình xây dựng có cùng loại, cấp công trình, quy mô, công suất của dây chuyền thiết bị, công nghệ tương tự nhau.

Phương pháp 4: Kết hợp các phương pháp trên để xác định tổng mức đầu tư. Đối với các dự án có nhiều công trình, tùy theo điều kiện cụ thể của dự án và nguồn số liệu có được có thể vận dụng kết hợp các phương pháp nêu trên để xác định tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng công trình.

Trong thời gian lập dự án có thể áp dụng nhiều phương pháp tính khác nhau để xác định chỉ tiêu tổng mức đầu tư. Với các dự án đầu tư khác nhau thì các khoản mục chi phí thuộc tổng mức đầu tư của dự án cũng khác nhau và tỷ trọng của chúng chiếm trong tổng mức đầu tư cũng khác nhau. Tùy theo từng loại hình dự án cụ thể mà xác định các khoản mục chi phí và tỷ trọng của các khoản mục chi phí này.

Do tính đa dạng của dự án, nên việc xác định các thành phần chi phí của tổng mức đầu tư phụ thuộc vào tính chất đầu tư và đặc điểm của dự án.



Đối với dự án đầu tư sản xuất kinh doanh, khi xác định tổng mức đầu tư phải tính cả vốn lưu động ban đầu; hay đối với dự án sử dụng nguồn vốn vay, khi xác định tổng mức đầu tư phải tính đến cả lãi vay trong thời gian xây dựng; hoặc đối với dự án đầu tư xây dựng trên một khu vực dân cư rộng mà kinh phí đền bù, giải phóng mặt bằng dự tính rất lớn có khi chiếm một tỷ lệ cao trong tổng mức đầu tư.

### *3.1.2. Nguồn vốn của dự án*

Để dự án đi vào hoạt động thì điều đầu tiên chúng ta phải xác định nhu cầu vốn và nguồn tài trợ theo từng giai đoạn dự án. Nhu cầu vốn này phải căn cứ vào tiến độ xây dựng các cơ sở hạ tầng, mua sắm trang thiết bị... Đây là cơ sở để dự trù kế hoạch trả lãi vay, kế hoạch trả nợ, tính hệ số chiết khấu của dự án. Các nguồn tài trợ cho dự án có thể do ngân sách nhà nước cấp phát, ngân hàng cho vay, vốn góp cổ phần, vốn liên doanh do các bên liên doanh góp, vốn tự có hoặc huy động từ các nguồn khác. Đặc biệt, đối với nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thường đầu tư cho những công trình sản xuất then chốt của nền kinh tế, những công trình kết cấu hạ tầng quan trọng, một số công trình vì sự nghiệp văn hoá xã hội, khoa học kỹ thuật quan trọng, công trình an ninh quốc phòng và phục vụ quản lý nhà nước.

Để đảm bảo tiến độ thực hiện đầu tư của dự án và để tránh ứ đọng vốn, các nguồn tài trợ cần được xem xét không chỉ về mặt số lượng mà về cả thời điểm nhận tài trợ. Các nguồn vốn dự kiến này phải được đảm bảo chắc chắn. Sự đảm bảo này thể hiện ở tính pháp lý và cơ sở thực tế của các nguồn huy động.

Đối với vốn vay phải căn cứ vào uy tín của cơ quan đảm bảo cho vay vốn. Nếu là vốn vay cổ phần hoặc liên doanh phải có sự cam kết về tiến độ và số lượng vốn góp của các cổ đông hoặc các bên liên doanh. Nếu là vốn tự có thì phải có bản giải trình về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

của cơ sở 3 năm trước đây và hiện tại chứng tỏ rằng cơ sở đã, đang và sẽ tiếp tục hoạt động có hiệu quả, có tích lũy và do đó đảm bảo có vốn để thực hiện dự án.

Tiếp đó phải so sánh nhu cầu về vốn với khả năng đảm bảo vốn cho dự án từ các nguồn về số lượng và tiến độ thông qua lập bảng cân đối vốn đầu tư. Nếu khả năng huy động vốn lớn hơn hoặc bằng nhu cầu vốn sử dụng thì dự án được chấp nhận. Nếu khả năng huy động vốn nhỏ hơn nhu cầu thì phải giảm quy mô của dự án, xem xét lại khía cạnh kỹ thuật để đảm bảo tính đồng bộ trong việc giảm quy mô của dự án.

Sau khi xác định các nguồn tài trợ cho dự án cần xác định cơ cấu nguồn vốn của dự án. Có nghĩa là tính toán tỷ trọng vốn của từng nguồn huy động chiếm trong tổng mức đầu tư. Trên cơ sở nhu cầu vốn, tiến độ thực hiện các công việc đầu tư và cơ cấu nguồn vốn, lập tiến độ huy động vốn hàng năm đối với từng nguồn cụ thể.

### ***3.2. Các chỉ tiêu phân tích tài chính trong dự án đầu tư***

Để đi đến quyết định đầu tư, cần phải phân tích để lựa chọn dự án đầu tư, vấn đề quan trọng khi lựa chọn dự án trước khi ra quyết định đầu tư là phải đánh giá được hiệu quả đầu tư của dự án. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án thường được sử dụng bao gồm:

#### ***3.2.1. Các chỉ tiêu đánh giá tiềm lực tài chính của doanh nghiệp***

Để đánh giá tiềm lực tài chính của doanh nghiệp, thông thường người ta sử dụng tỷ lệ hệ số vốn tự có so với vốn đi vay: hệ số này phải lớn hơn hoặc bằng 1. Đối với dự án có triển vọng hiệu quả thu được vào khoảng 2/3 là thuận lợi thì tỷ trọng vốn tự có trong tổng vốn đầu tư phải lớn hơn hoặc bằng 50%. Đối với dự án có triển vọng thì tỷ trọng là 40%.

### 3.2.2. Chỉ tiêu lợi nhuận thuần, thu nhập thuần của dự án

#### a) Chỉ tiêu lợi nhuận thuần

$$W_i = O_i - C_i \quad (12)$$

Trong đó

$O_i$ : Doanh thu thuần năm  $i$

$C_i$ : Các chi phí ở năm  $i$ , bao gồm: chi phí sản xuất chi phí tiêu thụ sản phẩm, chi phí quản lý hành chính, chi phí khấu hao, chi phí trả lãi vốn vay, thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí khác.

#### b) Chỉ tiêu thu nhập thuần

Thu nhập thuần là chênh lệch giữa giá trị hiện tại của dòng tiền được từng năm thực hiện dự án với vốn đầu tư bỏ ra ở hiện tại tức là ở thời điểm phân tích. Để đánh giá đầy đủ quy mô lãi của cả đời dự án thường sử dụng chỉ tiêu thu nhập thuần (NPV). Chỉ tiêu NPV dùng để phản ánh tổng thu nhập tuyệt đối của dự án, trong đó chủ yếu là lợi nhuận và một số khoản thu khác. Thu nhập thuần của dự án tại một thời điểm (đầu thời kỳ phân tích, cuối thời kỳ phân tích) là chênh lệch giữa các khoản thu và chi của cả đời dự án đã được đưa về cùng một thời điểm đó. Do đó bao gồm không chỉ tổng lợi nhuận thuần từng năm của cả đời dự án mà còn bao gồm cả các khoản thu khác không trực tiếp do hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại.

Thu nhập thuần của dự án thường được chuyển về mặt bằng hiện tại.

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{B_i}{(1+r)^i} - \sum_{i=0}^n \frac{C_i}{(1+r)^i} \quad (13)$$

Trong đó

$B_i$ : khoản thu của năm  $i$ , bao gồm: lợi nhuận của dự án (lợi nhuận trước thuế); khấu hao tài sản cố định; tiền thanh lý tài sản; tiền thu hồi vốn lưu động (nếu có);

$C_i$ : khoản chi phí của năm  $i$ : có thể là chi phí vốn đầu tư ban đầu để tạo ra tài sản cố định và tài sản lưu động ở thời điểm ban đầu và tạo ra tài sản cố định ở thời điểm trung gian, chi phí vận hành hàng năm của dự án.

$n$ : số năm hoạt động của dự án.

$r$ : tỷ suất chiết khấu được chọn.

Nếu  $NPV < 0$  thì thu nhập của dự án không đủ bù đắp chi phí đã bỏ ra.

Nếu  $NPV = 0$  thì tùy thuộc vào tình hình cụ thể mà chấp nhận hay từ chối.

Nếu  $NPV > 0$  dự án đầu tư có hiệu quả;  $NPV$  càng lớn thì hiệu quả đầu tư càng cao, dự án càng hấp dẫn.

Chỉ tiêu  $NPV$  được sử dụng như tiêu chuẩn tốt nhất để lựa chọn các dự án loại trừ lẫn nhau. Người ta cũng có thể đưa chỉ tiêu thu nhập thuần về thời điểm tương lai theo công thức sau:

$$NFV = \sum B_i(1+r)^{n-i} - \sum C_i(1+r)^{n-i} \quad (14)$$

$NFV \geq 0$  dự án có khả thi.

Trong công thức trên, các lợi ích và chi phí của dự án được chiết khấu về năm 0, tức là năm trước khi các khoản đầu tư ban đầu được thực hiện. Chỉ tiêu này chỉ cho biết giá trị tăng thêm có tính đến giá trị thời gian của tiền nhưng không cho biết mức sinh lời của vốn đầu tư cũng như mối quan hệ giữa mức sinh lời vốn đầu tư với chi phí sử dụng các nguồn vốn.

Vì vậy, chỉ tiêu này chưa phải là yếu tố quyết định đối với việc tài trợ cho dự án. Nhiều trường hợp dự án có chỉ tiêu này không cao nhưng ngân hàng vẫn cho vay khi xét thấy dự án sẽ trả nợ đầy đủ.

**Ví dụ:** Một dự án đầu tư có tổng vốn đầu tư tính đến thời điểm dự án bắt đầu hoạt động sản xuất là 100 triệu đồng, doanh thu hàng năm của dự án là 60 triệu đồng. Chi phí vận hành (không có khấu hao) và thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính là 20 triệu đồng, đời của dự án là 5 năm. Giá trị còn lại của dự án là 20 triệu đồng. Hãy xác định NPV, biết rằng tỷ suất chiết khấu là 17%/năm.

### **Lời giải**

Áp dụng công thức (13) ta có:

$$NPV = (60 - 20) \frac{(1 + 0,17)^5 - 1}{0,17 * (1 + 0,17)^5} + 20 * \frac{1}{(1 + 0,17)^5} - 100$$

$$= 37,096 \text{ triệu đồng}$$

### **3.2.3. Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận trên vốn đầu tư**

$$RR_i = W_{ipv} / I_{v0} \quad (15)$$

*Trong đó*

$RR_i$ : Tỷ suất lợi nhuận vốn đầu tư từng năm

$W_{ipv}$ : Lợi nhuận thuần thu được năm  $i$  tính trên mặt bằng hiện tại tại thời điểm bắt đầu đi vào hoạt động.

$I_{v0}$ : Vốn đầu tư tại thời điểm dự án bắt đầu đi vào hoạt động.

**Ví dụ:** Một dự án có tổng vốn đầu tư tại thời điểm dự án đi vào hoạt động là 350 triệu đồng. Lợi nhuận thuần bình quân năm theo mặt bằng thời gian đầu năm thứ nhất là 58,2 triệu đồng. Tính tỷ suất lợi nhuận vốn đầu tư bình quân năm cả đời dự án.

Áp dụng công thức (15) ta có:

$$\overline{RR} = \frac{\overline{W_{pv}}}{I_{v0}} = \frac{58,2}{350} = 0,166 \text{ hay } 16,6\%$$



### 3.2.4. Chỉ tiêu tỷ suất lợi nhuận - chi phí (B/C)

$$\frac{B}{C} = \frac{\sum_{i=0}^n B_i \frac{1}{(1+r)^i}}{\sum_{i=1}^n C_i \frac{1}{(1+r)^i}} = \frac{PV(B)}{PV(C)} \quad (16)$$

*Trong đó*

$B_i$ : Doanh thu ở năm  $i$

$C_i$ : Chi phí năm  $i$

PV (B): Giá trị hiện tại của các khoản thu bao gồm doanh thu ở các năm của đời dự án.

PV (C): Giá trị hiện tại của các khoản chi phí.

$B/C < 1$ : Dự án loại bỏ vì không hiệu quả.

$B/C > 1$ : Nếu dự án độc lập được chấp nhận.

$B/C = 1$ : Dự án chưa loại bỏ vì không có cơ sở chấp nhận hay loại bỏ mà tùy theo điều kiện cụ thể để xem xét.

**Ví dụ:** Một dự án đầu tư có tổng số vốn đầu tư tại thời điểm dự án bắt đầu đi vào hoạt động là 1.500 triệu đồng, trong đó vốn cố định là 1.400 triệu đồng, vốn lưu động là 100 triệu đồng. Doanh thu hàng năm của dự án dự kiến đạt được là 700 triệu đồng. Tổng chi phí vận hành hàng năm của dự án kể từ khi bắt đầu sản xuất là 200 triệu đồng. Đời của dự án là 10 năm, giá trị thanh lý tài sản là 100 triệu đồng, thu hồi đầu tư không. Cho biết tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp khấu hao đều, thuế thu nhập doanh nghiệp là 30%, mức chi phí cơ hội của vốn là 12%.

**Lời giải**

Áp dụng công thức (16) ta có:

$$\frac{B}{C} = \frac{700 \cdot \frac{(1 + 0,12)^{10} - 1}{0,12(1 + 0,12)^{10}}}{1500 + 200 \cdot \frac{(1 + 0,12)^{10} - 1}{0,12(1 + 0,12)^{10}} - 200 \frac{1}{(1 + 0,12)^{10}}}$$

$$= 19688 \text{ (triệu đồng)}$$

Chỉ tiêu này khắc phục được nhược điểm của những dự án có thời hạn khác nhau hay vốn đầu tư khác nhau. Tuy nhiên, vì nó là số tương đối nên không phản ánh được quy mô gia tăng giá trị cho chủ đầu tư, do đó, cần phải kết hợp với một số chỉ tiêu khác để thẩm định và đánh giá dự án.

### 3.2.5. Chỉ tiêu thời gian thu hồi vốn đầu tư

Một trong những vấn đề quan tâm của nhà đầu tư là sau bao nhiêu thời gian thì có thể thu hồi vốn đầu tư. Người ta có thể xác định thời gian thu hồi vốn đầu tư bằng những cách tính khác nhau. Chỉ tiêu này được xác định có tính đến yếu tố thời gian của tiền.

Thời gian thu hồi vốn đầu tư là số thời gian cần thiết mà dự án cần hoạt động để thu hồi đủ số vốn đầu tư ban đầu.

Để xác định thời gian thu hồi vốn đầu tư có thể chia thành 2 trường hợp:

- *Trường hợp 1:* Nếu dự án đầu tư tạo ra chuỗi tiền tệ thu nhập đều đặn hàng năm thì thời gian thu hồi vốn:

$$T = \frac{\text{Vốn đầu tư}}{\text{Lợi nhuận} + \text{Khấu hao}}$$

- *Trường hợp 2:* Nếu dự án tạo ra chuỗi tiền tệ thu nhập không ổn định ở các năm thì thời gian thu hồi vốn được xác định theo cách sau:

+ Xác định số vốn đầu tư còn phải thu hồi ở cuối mỗi năm, lần lượt theo thứ tự bằng cách, lấy số vốn đầu tư chưa thu hồi trừ đi số thu nhập của năm (bao gồm khấu hao và lợi nhuận ròng).

+ Khi số vốn đầu tư còn phải thu hồi nhỏ hơn số thu nhập của năm kế tiếp thì lấy số vốn đầu tư chưa thu hồi chia cho số thu nhập bình quân 1 tháng của năm kế tiếp để tìm ra số tháng còn phải tiếp tục thu hồi vốn đầu tư.

Phương pháp xác định thời gian thu hồi vốn đầu tư được sử dụng như sau:

- Để đơn giản việc tính toán, trước hết hãy loại bỏ các dự án đầu tư có thời gian thi công kéo dài không đáp ứng được yêu cầu của doanh nghiệp. Xếp các dự án có thời gian thi công không chênh lệch nhiều vào một loại.

- Xác định thời gian thu hồi vốn đầu tư của mỗi dự án. Trên cơ sở đó, nhà đầu tư sẽ chọn dự án có thời gian thu hồi vốn đầu tư phù hợp với thời gian thu hồi vốn mà mình dự định.

Thông thường chủ đầu tư để ra khoảng thời gian tối đa thu hồi vốn đầu tư. Như vậy, những dự án có thời gian thu hồi vốn dài hơn thời gian tối đa chủ đầu tư đã dự định sẽ bị loại bỏ. Nếu có hai dự án đưa ra loại trừ nhau thì dự án có thời gian thu hồi vốn ngắn hơn thường là dự án đầu tư được chọn.

**Ví dụ:** Một dự án có vốn đầu tư là 100 triệu đồng, thời gian thi công là 2 năm, khoản thu nhập dự kiến (gồm khấu hao và lợi nhuận ròng) ở mỗi năm như sau: năm thứ nhất là 20 triệu đồng, năm thứ hai là 25 triệu đồng, năm thứ ba là 35 triệu đồng, năm thứ tư là 48 triệu đồng, năm thứ năm là 32 triệu đồng. Xác định thời gian hoàn vốn của dự án.

### **Lời giải**

Số vốn đầu tư chưa thu hồi cuối năm thứ nhất =  $100 - 20 = 80$  triệu đồng.

Số vốn đầu tư chưa thu hồi ở cuối năm thứ hai =  $80 - 25 = 55$  triệu đồng.

Số vốn đầu tư chưa thu hồi ở cuối năm thứ ba =  $55 - 35 = 20$  triệu đồng.

Số vốn đầu tư còn phải tiếp tục ở cuối năm thứ ba là 20 triệu đồng, nhỏ hơn số thu nhập của năm thứ ba. Do vậy, số tháng còn phải tiếp tục thu hồi vốn đầu tư năm thứ tư là:  $(20 \times 12) / 48 = 5$  tháng.

Như vậy thời gian thu hồi vốn đầu tư của dự án là 2 năm và 5 tháng.

### 3.2.6. Chỉ tiêu tỷ lệ hoàn vốn nội bộ của dự án

Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ của dự án là mức lãi suất, nếu dùng nó làm tỷ suất chiết khấu để tính chuyển các khoản thu chi của dự án về cùng một bằng thời gian hiện tại thì tổng thu sẽ cân bằng với tổng chi.

$$\sum B_i \frac{1}{(1 + IRR)^i} = \sum C_i \frac{1}{(1 + IRR)^i} \quad (17)$$

Trong đó

IRR: Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ.

$B_i$ : Lợi ích trong năm  $i$ .

$C_i$ : Chi phí trong năm  $i$ .

$n$ : số năm tồn tại hay tuổi đời của dự án.

$IRR \geq r$  giới hạn thì dự án được chấp nhận,  $r$  giới hạn có thể là lãi suất đi vay nếu dự án vay vốn để đầu tư, tỷ suất lợi nhuận định mức do nhà nước quy định nếu dự án sử dụng vốn do ngân sách Nhà nước cấp, có thể là chi phí cơ hội nếu dự án sử dụng vốn tự có để đầu tư.

### Cách xác định IRR

IRR được xác định bằng phương pháp nội suy, tức là phương pháp xác định một giá trị cần tìm giữa hai giá trị đã chọn. Theo phương pháp này cần tìm 2 tỷ suất chiết khấu  $r_1$ ,  $r_2$  ( $r_2 > r_1$ ) sao cho ứng với  $r_1$  ta có  $NPV_1 > 0$ , ứng với  $r_2$  ta có  $NPV < 0$ . IRR cần tìm ứng với  $NPV = 0$  sẽ nằm giữa hai tỷ suất chiết khấu  $r_1$  và  $r_2$ .

$$IRR = r_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2}(r_2 - r_1)$$

Trong đó:  $r_2 > r_1$  và  $r_2 - r_1 \leq 5\%$

$NPV_1 > 0$  gần 0,  $NPV_2 < 0$  gần 0

**Ví dụ:** Một dự án đầu tư có tổng vốn đầu tư tính đến thời điểm dự án bắt đầu hoạt động sản xuất là 100 triệu đồng, doanh thu hàng năm của dự án là 50 triệu đồng. Chi phí vận hành (không có khấu hao) và thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính là 20 triệu đồng, đời của dự án là 5 năm. Giá trị còn lại của dự án là 20 triệu đồng. Hãy xác định tỷ lệ hoàn vốn nội bộ của dự án. Biết rằng lãi suất cho vay dài hạn là 12%.

### Lời giải

Cho  $r_1 = 17\%$  ta có:

$$\begin{aligned} NPV_1 &= (50 - 20) \frac{(1 + 0,17)^5 - 1}{0,17 * (1 + 0,17)^5} + 20 * \frac{1}{(1 + 0,17)^5} - 100 \\ &= 5,1026 \text{ triệu đồng} \end{aligned}$$

Cho  $r_2 = 20\%$  ta có

$$\begin{aligned} NPV_2 &= (50 - 20) \frac{(1 + 0,2)^5 - 1}{0,2 * (1 + 0,2)^5} + 20 * \frac{1}{(1 + 0,2)^5} - 100 \\ &= -4,2441 \text{ triệu đồng} \end{aligned}$$

$$IRR = 17 + \frac{5,1026}{5,1026 + 4,2441}(20 - 17) = 18,63\%$$

Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ của dự án phản ánh mức lãi suất tối thiểu mà dự án có thể đem lại. Người ta sử dụng IRR để thẩm định dự án trước khi ra quyết định đầu tư. Chỉ tiêu này chủ yếu dùng trong việc so sánh và xếp hạng các dự án để lựa chọn cũng như là tiêu chuẩn hữu ích để đánh giá doanh lợi của dự án. Sử dụng chỉ tiêu này ta có thể tính toán được



mức lãi vay cao nhất mà dự án có khả năng thanh toán. Tuy nhiên không đề cập được đến độ lớn, quy mô dự án đầu tư và không giả định đúng tỷ lệ tái đầu tư. Mặt khác, chỉ tiêu IRR đôi khi gây ra tình huống không phải có một mà có nhiều tỷ suất hoàn vốn nội bộ gây khó khăn cho việc đánh giá dự án.

### **3.3. Phân tích điểm hòa vốn của dự án**

Điểm hòa vốn là điểm tại đó doanh thu vừa đủ trang trải các khoản chi phí bỏ ra, tức là tổng doanh thu bằng tổng chi phí.

Điểm hòa vốn được biểu hiện bằng chỉ tiêu hiện vật (sản lượng tại điểm hòa vốn) và chỉ tiêu giá trị (doanh thu tại điểm hòa vốn). Nếu sản lượng hoặc doanh thu của cả đời dự án lớn hơn sản lượng hoặc doanh thu tại điểm hòa vốn thì dự án có lãi, ngược lại nếu đạt thấp hơn thì dự án bị lỗ. Do đó, chỉ tiêu điểm hòa vốn càng nhỏ càng tốt, mức độ an toàn của dự án càng cao, thời hạn thu hồi vốn càng ngắn.

Điểm hòa vốn là chỉ tiêu đánh giá hiệu quả đầu tư khi lựa chọn dự án trước khi quyết định phê duyệt dự án. Việc xác định điểm hòa vốn có ý nghĩa quan trọng đối với doanh nghiệp trong điều kiện tiêu thụ ổn định để phân đấu doanh thu bằng chi phí sản xuất đã bỏ ra.

Điểm hòa vốn được xác định bằng các chỉ tiêu sau:

#### **• Sản lượng hòa vốn**

$$Q_{hv} = \frac{F}{P - V} \quad (18)$$

Trong đó

F: Chi phí cố định

P: Giá bán một sản phẩm

V: Chi phí biến đổi trong một đơn vị sản phẩm

• **Doanh thu hòa vốn**

$$S_{hv} = \frac{F}{1 - V_p} \quad (19)$$

*Trong đó*

$S_{hv}$ : Doanh thu tại điểm hòa vốn

F: Tổng chi phí cố định

$V_p$ : Tỷ lệ chi phí biến đổi so với doanh thu

• **Thời gian cần thiết để hòa vốn**

$$T_{hv} = \frac{T}{S} * S_{hv} \quad (20)$$

*Trong đó*

$T_{hv}$ : Thời gian cần thiết để hòa vốn

T: Thời gian 1 năm (12 tháng)

S: Doanh thu một năm

$S_{hv}$ : Doanh thu tại điểm hòa vốn

**Ví dụ:** Một dự án đầu tư có tổng định phí là 5.000.000.000 đồng, biến phí của một đơn vị sản phẩm là 5.000 đồng, giá bán một đơn vị sản phẩm là 7.000 đồng. Xác định: Doanh thu hòa vốn, sản lượng hòa vốn.

**Lời giải**

Áp dụng công thức (18) ta có

$$\text{Sản lượng hoà vốn} = \frac{5.000.000.000}{7.000 - 5.000} = 2.500.000$$

$$\text{Doanh thu hoà vốn} = 2.500.000 * 7.000 = 17.500.000.000$$

**3.4. Đánh giá độ an toàn về mặt tài chính của dự án đầu tư**

Trong quá trình lập và thẩm định tài chính dự án đầu tư

thì độ an toàn về tài chính là nội dung cần xem xét trong quá trình đó. Là căn cứ quan trọng để đánh giá tính khả thi về tài chính của dự án. Tính khả thi tài chính của dự án không chỉ thể hiện thông qua các chỉ tiêu trên mà còn thông qua xem xét độ an toàn về tài chính.

Để xem xét độ an toàn về mặt tài chính của dự án cần chú trọng đến các nội dung chính như: an toàn về nguồn vốn, an toàn về khả năng thanh toán và an toàn cao cho các chỉ tiêu hiệu quả tính toán. Trong đó chỉ tiêu khả năng trả nợ của dự án đóng vai trò quan trọng, đồng thời cũng là chỉ tiêu được các nhà cung cấp tín dụng cho dự án đặc biệt quan tâm và là tiêu chuẩn để chấp nhận cung cấp tín dụng cho dự án hay không.

## **Chương VI**

# **PHÂN TÍCH KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VỀ MÔI TRƯỜNG TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

**1. Sự cần thiết phải phân tích kinh tế - xã hội và môi trường trong dự án đầu tư**

### ***1.1. Khái niệm***

Phân tích kinh tế - xã hội là việc so sánh, đánh giá một cách có hệ thống giữa những chi phí và các lợi ích của dự án trên quan điểm của toàn bộ nền kinh tế - xã hội và được đo lường bằng giá trị xã hội thực tế của chúng.

***1.2. Sự cần thiết phải phân tích kinh tế - xã hội và môi trường***

Phân tích kinh tế - xã hội nhằm xác định sự đóng góp của dự án vào các mục tiêu phát triển cơ bản của nền kinh tế và phúc lợi của đất nước. Để có thể nói lên được hiệu quả lợi ích kinh tế - xã hội mà dự án đem lại cần phải tiến hành so sánh giữa lợi ích mà nền kinh tế cũng như xã hội thu được với những chi phí xã hội bỏ ra. Phân tích khía cạnh này không chỉ có tác dụng đối với nhà đầu tư, mà còn có tác dụng cả với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các định chế tài chính.

- *Đối với nhà đầu tư:* Phân tích khía cạnh kinh tế và môi trường là căn cứ chủ yếu để nhà đầu tư thuyết phục các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận dự án và thuyết phục các định chế tài chính tài trợ vốn.

- *Đối với Nhà nước:* Phân tích khía cạnh kinh tế và môi trường là căn cứ để quyết định cho phép đầu tư. Một dự án sẽ

dễ dàng được chấp nhận hơn nếu nó thực sự có đóng góp cho nền kinh tế - xã hội cũng như nó đáp ứng được các yêu cầu đòi hỏi của sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

- **Đối với các định chế tài chính:** Phân tích khía cạnh kinh tế và môi trường là căn cứ để họ quyết định có tài trợ vốn hay không. Bất kỳ một dự án đầu tư phát triển nào muốn tìm đến sự tài trợ của các nhà đầu tư hay rộng hơn là các định chế tài chính quốc gia hay quốc tế thì điều đầu tiên đòi hỏi đó là phải chứng minh được một cách chắc chắn dự án sẽ đem lại lợi ích cho nền kinh tế - xã hội. Ngược lại, nếu không chứng minh được điều dự án đem lại thì sẽ không được tài trợ.

## **2. Sự khác nhau giữa phân tích tài chính và phân tích kinh tế - xã hội**

### **2.1. Khác nhau về mục tiêu phân tích**

- **Phân tích tài chính:** Phân tích tài chính chỉ đứng trên góc độ của nhà đầu tư, mục đích cụ thể có nhiều, nhưng quy tụ lại là lợi nhuận. Khả năng sinh lợi của dự án là thước đo chủ yếu quyết định sự chấp thuận một việc làm mạo hiểm của nhà đầu tư.

Phân tích tài chính chỉ xem xét hiệu quả của dự án trên khía cạnh vi mô.

Phân tích tài chính chỉ xem xét hiệu quả dưới góc độ sử dụng vốn bằng tiền.

- **Phân tích kinh tế - xã hội:** Phân tích kinh tế - xã hội đứng trên góc độ toàn bộ nền kinh tế - xã hội. Sự đóng góp của dự án đối với nền kinh tế thông qua gia tăng phúc lợi của toàn xã hội sẽ được quan tâm. Lợi ích của dự án trên góc độ nền kinh tế là lợi ích có tính cộng đồng và đôi khi có thể mâu thuẫn với lợi ích của chủ đầu tư. Chi phí trong một số trường hợp có thể là lợi ích hoặc ưu đãi mà nhà đầu tư được hưởng.



Phân tích kinh tế xã hội chỉ xem xét hiệu quả của dự án trên khía cạnh vĩ mô.

Phân tích kinh tế - xã hội chỉ xem xét hiệu quả dưới góc độ sử dụng tài nguyên của đất nước.

## ***2.2. Khác nhau về mặt tính toán***

Đối với phương pháp phân tích chi phí lợi ích về cơ bản phân tích kinh tế - xã hội dự án đầu tư không tách rời với phân tích tài chính. Giữa phân tích kinh tế - xã hội và phân tích tài chính có mối liên hệ, hỗ trợ lẫn nhau do các yếu tố đầu vào và đầu ra của dự án nói chung là giống nhau. Phân tích tài chính phải tiến hành trước và làm cơ sở cho phân tích kinh tế - xã hội.

Khi sử dụng các kết quả của phân tích tài chính là để tiến hành phân tích kinh tế xã hội cần chú ý:

*Thứ nhất*, đối với thuế: khi tính thu nhập ròng trong phân tích tài chính ta đã trừ đi các khoản thuế thì trong phân tích kinh tế - xã hội phải cộng khoản này vào để xác định giá trị gia tăng cho xã hội mà dự án đem lại (đó là đối với việc tính toán các chỉ tiêu phân tích kinh tế - xã hội từ kết quả phân tích tài chính).

Đối với các khoản trợ cấp, bù giá là một lợi ích hay ưu đãi cho nhà đầu tư nhưng lại đem lại khoản chi phí mà xã hội phải gánh chịu do việc thực hiện dự án. Khi tính toán các chỉ tiêu phân tích kinh tế - xã hội của dự án trong trường hợp này phải trừ các khoản trợ giá hay bù giá nếu có.

*Thứ hai*, đối với tiền lương và tiền công trả cho người lao động là khoản chi với nhà đầu tư song lại là khoản thu mà dự án mang lại. Trong phân tích tài chính tiền lương và tiền công là chi phí thì trong phân tích kinh tế - xã hội thì khoản này là thu nhập.

*Thứ ba*, đối với các khoản vay nợ, khi trả nợ cả gốc lẫn

lãi không được tính vào chi phí xã hội hay lợi ích xã hội đây là một khoản chuyển giao quyền sử dụng vốn từ người này sang người khác chứ không phải là khoản gia tăng của xã hội. Trong phân tích tài chính, chúng ta trừ đi khoản trả nợ này như một khoản chi phí, vì vậy trong phân tích kinh tế - xã hội chúng ta cộng vào khi tính các chỉ tiêu phân tích có liên quan.

*Thứ tư*, giá cả các đầu vào và đầu ra, trong phân tích tài chính giá này được lấy theo giá thị trường, thực tế giá thị trường không phản ánh đúng giá trị của hàng hóa cả đầu ra và đầu vào do đó khi phân tích kinh tế - xã hội cần loại bỏ những sai lệch của giá cả. Một mức giá tham khảo được sử dụng để điều chỉnh lệch lạc gọi là giá mờ.

*Thứ năm*, tỷ suất chiết khấu trong phân tích tài chính có thể lấy trực tiếp theo mức chi phí sử dụng vốn huy động trên thị trường. Phân tích kinh tế - xã hội là chi phí xã hội thực tế của vốn và có thể phải được điều chỉnh căn cứ vào mức lãi suất trên thị trường vốn quốc tế.

Khi tính toán hiệu quả tài chính, các chỉ tiêu tính toán thể hiện hiệu quả trực tiếp bằng tiền; còn khi tính toán và phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội còn xem xét các hiệu quả trực tiếp và gián tiếp chúng (bao gồm hiệu quả đo được và hiệu quả không thể đo được).

Phân tích tài chính giúp nhà đầu tư lựa chọn được các dự án đầu tư cho phép tối đa hóa lợi nhuận, còn phân tích kinh tế - xã hội giúp nhà quản lý vĩ mô được các dự án tối đa phúc lợi xã hội.

### **3. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội trong dự án đầu tư**

#### ***3.1. Giá trị gia tăng thuần (NVA)***

Giá trị gia tăng thuần là một trong những chỉ tiêu cơ bản

phản ánh hiệu quả kinh tế của dự án đầu tư trên góc độ của nền kinh tế. Chỉ tiêu này cho biết mức đóng góp trực tiếp của dự án cho tăng trưởng kinh tế của một quốc gia.

$$NVA = O - (MI + I)$$

*Trong đó:*

NVA: Giá trị sản phẩm thuần túy gia tăng do dự án đem lại. Đây là đóng góp của dự án đối với toàn bộ nền kinh tế.

O: Giá trị đầu ra của dự án (output).

MI (input of material and services): Giá trị đầu vào vật chất thường xuyên và các dịch vụ mua ngoài theo yêu cầu để đạt được đầu ra trên đây (năng lượng, nhiên liệu, giao thông...).

I (investment): Vốn đầu tư, bao gồm: chi phí xây dựng nhà xưởng, mua sắm máy móc, thiết bị.

### **3.2. Giá trị hiện tại ròng kinh tế ( $NPV_E$ )**

Giá trị hiện tại ròng kinh tế là chỉ tiêu phản ánh tổng lợi ích thuần của cả đời dự án trên góc độ của toàn bộ nền kinh tế quy về mặt bằng thời gian hiện tại. Chỉ tiêu này được xác định bằng công thức sau:

$$NPV_E = \sum_{i=0}^n \frac{BE_i - CE_i}{(1 + r_s)^i}$$

*Trong đó*

$BE_i$ : là lợi ích kinh tế của dự án tại năm thứ  $i$  của đời dự án

$CE_i$ : chi phí kinh tế của dự án tại năm thứ  $i$  của đời dự án

$r_s$ : tỷ suất chiết khấu xã hội.

$NPV_E > 0$  dự án được chấp nhận trên góc độ hiệu quả của toàn bộ nền kinh tế.

### **3.3. Tỷ suất lợi ích - chi phí kinh tế ( $B/C_E$ )**

Tỷ suất lợi ích - chi phí kinh tế là tỷ lệ giữa tổng giá trị của các lợi ích kinh tế và tổng giá trị kinh tế của dự án đầu tư quy về cùng một mặt bằng thời gian theo tỷ suất chiết khấu xã hội.

$$B/C_E = \frac{\sum_{i=0}^n \frac{BE_i}{(1+r_s)^i}}{\sum \frac{CE_i}{(1+r_s)^i}}$$

*Trong đó*

$BE_i$ : là lợi ích kinh tế của dự án tại năm thứ  $i$  của đời dự án

$CE_i$ : là chi phí kinh tế của dự án tại năm thứ  $i$  của đời dự án

$r_s$ : tỷ suất chiết khấu xã hội:

$B/C_E > 1$  dự án được chấp nhận, tức là tổng thu của dự án quy về mặt bằng thời gian hiện tại lớn hơn tổng chi phí của dự án quy về mặt bằng thời gian hiện tại.

### **3.4. Tiết kiệm và tăng thu ngoại tệ ( $NP_{FE}$ )**

Tiết kiệm và tăng thu ngoại tệ để hạn chế sự lệ thuộc vào viện trợ của nước ngoài và tạo nên cán cân thanh toán hợp lý, điều đó là hết sức cần thiết đối với các nước đang phát triển. Để tính được chỉ tiêu này phải tính được tổng số ngoại tệ tiết kiệm và thu được, sau đó trừ đi tổng phí tổn về ngoại tệ trong quá trình triển khai dự án.

*Phương pháp xác định*

**Bước 1:** Xác định các khoản thu, chi ngoại tệ từng năm và của cả đời dự án của dự án đang xem xét (thu, chi ngoại tệ trực tiếp).

**Bước 2:** Xác định các khoản thu, chi ngoại tệ từng năm và của cả đời dự án của dự án liên đới (thu, chi ngoại tệ gián tiếp).

**Bước 3:** Xác định tổng thu, chi ngoại tệ (trực tiếp hay gián tiếp) từng năm và cả đời dự án. Sau đó quy chuyển giá trị này về mặt bằng thời gian hiện tại.

**Bước 4:** Xác định số ngoại tệ tiết kiệm do sản xuất hàng thay thế nhập khẩu không phải nhập hàng từ nước ngoài (theo mặt bằng thời gian hiện tại).

**Bước 5:** Tính tổng toàn bộ số ngoại tệ tiết kiệm và thu được ở bước 3, bước 4 (ký hiệu  $NP_{FE}$ ). Nếu  $NP_{FE} > 0$  dự án tác động tích cực làm tăng nguồn ngoại tệ cho đất nước.

### **3.5. Tác động đến khả năng cạnh tranh quốc tế (IC)**

Tác động đến khả năng cạnh tranh quốc tế là cạnh tranh của sản phẩm do dự án sản xuất ra với thị trường quốc tế.

#### **Phương pháp xác định**

**Bước 1:** Xác định tổng số ngoại tệ tiết kiệm và thu được do thực hiện dự án đã tính chuyển về mặt bằng thời gian hiện tại ( $NP_{FE}$ ).

**Bước 2:** Tính đầu vào của dự án từ các nguồn trong nước (vốn đầu tư, nguyên vật liệu, dịch vụ, kết cấu hạ tầng, tiền lương trả cho người lao động trong nước...) phục vụ cho sản xuất hàng xuất khẩu hay thay thế nhập khẩu. Giá trị các đầu vào này tính theo giá trị thị trường trong nước điều chỉnh, ở mặt bằng thời gian hiện tại.

**Bước 3:** Tính tỷ suất IC thông qua việc so sánh số ngoại tệ tiết kiệm với giá trị các đầu vào trong nước.

$$IC = NP_{FE}/DR$$

#### **Trong đó**

IC: Chỉ tiêu biểu thị khả năng cạnh tranh quốc tế của dự án.



DR: Là tổng giá trị các đầu vào trong nước dùng để sản xuất sản phẩm xuất khẩu hay thay thế nhập khẩu (đã quy chuyển về mặt bằng thời gian hiện tại).

Khả năng cạnh tranh quốc tế mạnh khi  $IC > 1$ .

### **3.6. Số lao động mà dự án thu hút**

Để đánh giá tác động của dự án đến lao động và việc làm có thể xem xét các chỉ tiêu tuyệt đối và chỉ tiêu tương đối, đó là: chỉ tiêu số lao động có việc làm do thực hiện dự án và chỉ tiêu số lao động có việc làm tính trên 1 đơn vị giá trị vốn đầu tư. Số lao động có việc làm bao gồm số lao động có việc làm trực tiếp cho dự án và số lao động có việc làm ở các dự án liên đới, tức là số lao động có việc làm gián tiếp.

Trình tự xác định số lao động trực tiếp hay gián tiếp có việc làm do thực hiện dự án:

*Bước 1:* Xác định số lao động cần thiết cho dự án đang xem xét tại năm hoạt động bình thường của đời dự án.

*Bước 2:* Xác định số lao động cần thiết cho việc tăng thêm ở các dự án liên đới cả về đầu vào và đầu ra. Đây chính là số lao động có việc làm gián tiếp nhờ thực hiện dự án đang xem xét.

*Bước 3:* Tổng hợp số lao động trực tiếp hay gián tiếp có việc làm trên đây chính là tổng lao động có việc làm nhờ thực hiện dự án.

Số lao động có việc làm nhờ thực hiện dự án chỉ bao gồm số lao động trực tiếp và gián tiếp phục vụ cho dự án trừ đi số lao động bị mất việc ở các cơ sở có liên quan (vì trong khi tạo việc làm cho một số lao động thì một số lao động của cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ khác bị mất việc do họ không cạnh tranh nổi với sản phẩm của dự án mới) và số người nước ngoài làm việc cho dự án.

### ***3.7. Thu nhập trung bình của một lao động***

Để đánh giá hiệu quả của dự án đến thu nhập của một lao động ở mỗi vùng lãnh thổ khác nhau cần xác định thông qua ba bước:

*Bước 1:* Xác định nhóm dân cư hay vùng lãnh thổ được phân phối giá trị tăng thêm của dự án.

*Bước 2:* Xác định phần giá trị tăng thêm do dự án tạo ra mà nhóm dân cư hay vùng lãnh thổ nhận được.

*Bước 3:* Tính tỷ lệ giá trị tăng thêm của nhóm dân cư hay mỗi vùng lãnh thổ thu được trong tổng giá trị gia tăng ở năm hoạt động bình thường của dự án.

### **4. Đánh giá tác động của môi trường trong dự án đầu tư**

#### ***4.1. Lợi ích của việc đánh giá tác động môi trường trong dự án đầu tư***

Đánh giá tác động môi trường là một quá trình không thể thiếu trong các dự án. Sự linh hoạt của đánh giá tác động môi trường cho phép quá trình này được sử dụng với nhiều mục đích khác nhau trong quản lý dự án:

- Đánh giá tác động môi trường có thể được sử dụng như là một sự hỗ trợ, bổ sung những sai sót trong quá trình xây dựng hồ sơ dự án.

- Đánh giá tác động môi trường trợ giúp cho việc hình thành, củng cố các căn cứ cho việc ra quyết định cho dự án. Nó có thể mở ra sự sáng tạo mới đối với bản thân dự án.

- Đánh giá tác động môi trường làm rõ và sáng tỏ mức độ chân thực các yếu tố về môi trường xã hội, kinh tế góp phần định hướng cho dự án. Bên cạnh đó, mặc dù không có khả năng bổ sung tất cả các điểm hạn chế của dự án nhưng nó có vai trò tích cực cho việc triển khai thực hiện dự án trong các giai đoạn đầu tiên.

- Đánh giá tác động môi trường trợ giúp trong việc lựa chọn địa điểm, thiết kế cũng như lựa chọn công nghệ cho dự án. Điều này sẽ dẫn đến việc hạn chế các rủi ro cũng như các tác động xấu đến môi trường và vì thế chi phí cho việc đền bù ảnh hưởng môi trường sẽ giảm đáng kể.

- Tiết kiệm thời gian và chi phí cho việc xem xét và phê duyệt dự án. Các thông tin chính xác và đầy đủ trong việc thực hiện đánh giá tác động môi trường sẽ là căn cứ quan trọng trong việc ra quyết định đầu tư.

## ***4.2. Đánh giá tác động môi trường trong dự án đầu tư***

### ***4.2.1. Những tác động tiêu cực của dự án***

- Làm thay đổi điều kiện sinh thái: làm mất cân bằng sinh thái, thậm chí có thể gây ra những tai biến như lũ lụt (do khai thác rừng không phù hợp), làm khô cạn nguồn nước (nhất là nước ngầm), tiêu diệt các sinh vật (dùng thuốc sâu...).

- Gây ô nhiễm môi trường đặc biệt với dự án công nghiệp; gây ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường thiên nhiên, làm giảm tiềm năng của ngành du lịch cũng như việc mở rộng các khu nghỉ ngơi an dưỡng; ảnh hưởng đến những giá trị văn hóa truyền thống tốt đẹp.

### ***4.2.2. Nội dung đánh giá tác động của môi trường***

a) Nhận dạng mọi tác động có thể có của dự án đến môi trường trong mọi giai đoạn của dự án, thông qua các nội dung nghiên cứu sau:

- Mô tả hiện trạng môi trường nơi thực hiện dự án về chất lượng nước mặt, nước ngầm, không khí, hệ sinh thái (nêu khoảng cách gần nhất từ địa điểm đến các khu dân cư và các cơ sở công nghiệp khác, giới thiệu nơi sẽ tiếp nhận nước thải từ các hoạt động của dự án, nơi sẽ lưu giữ và xử lý

chất thải rắn), đồng thời nhận xét tổng quát mức độ ô nhiễm tại địa điểm sẽ thực hiện dự án (trước khi có dự án).

- Mô tả tóm tắt công nghệ sản xuất của dự án với sơ đồ dây chuyền sản xuất kèm theo đầy đủ các công đoạn phụ trợ; xử lý nước cấp, máy phát điện, nồi hơi, hệ thống gia nhiệt, hệ thống làm mát thiết bị... Việc mô tả công nghệ chỉ vừa đủ để phát hiện ra những tác động xấu của quá trình sản xuất đến môi trường.

- Nêu danh mục nguyên vật liệu, danh mục hóa chất sẽ sử dụng..., phương thức vận chuyển, bảo quản nguyên vật liệu. Mô tả sản phẩm, chất lượng sản phẩm, phương thức bảo quản và vận chuyển sản phẩm.

- Dự đoán mức độ ảnh hưởng có thể xảy ra đối với môi trường: tính chất, phạm vi, mức độ diễn biến theo thời gian của từng tác động. So sánh với trường hợp không thực hiện dự án. Các tác động cần xem xét:

+ Tác động đối với dạng môi trường vật lý (thủy quyển, khí quyển, thạch quyển...).

+ Tác động đối với các dạng tài nguyên sinh vật và các hệ sinh thái.

+ Tác động đối với các tài nguyên và môi trường được sử dụng (tác động như thế nào đến việc cung cấp nước, giao thông, năng lượng...).

+ Tác động đối với các điều kiện trực tiếp ảnh hưởng đến chất lượng cuộc sống con người.

Ngoài ra khi xác định các tác động môi trường, cần chú ý đến vấn đề thời gian của các tác động. Khi đánh giá cũng phải xem xét tác động đồng thời của các thành phần khác nhau của dự án với việc xem xét tác động của từng thành phần tách biệt.

**b) Đề xuất các giải pháp khắc phục**

- Với hệ thống thu gom và xử lý khí thải cần làm rõ: chiều cao ống khói; đặc tính thiết bị xử lý; công nghệ áp dụng và hiệu quả xử lý, các chất thải từ quá trình xử lý; dự kiến kinh phí xây dựng, lắp đặt và vận hành.

- Với hệ thống thu gom và xử lý nước thải cũng cần làm rõ các nội dung tương tự như xử lý khí thải: đường thu gom và thoát nước; kết cấu bể xử lý; công nghệ áp dụng và hiệu quả xử lý; hóa chất sử dụng trong quá trình xử lý...

- Với quy trình thu gom và xử lý chất thải rắn: cần làm rõ kết cấu bể, kho lưu trữ chất thải rắn; quy trình vận chuyển; kỹ thuật xử lý...

- Phương án phòng chống và ứng cứu sự cố: thiết bị; quy trình; hóa chất sử dụng; dự kiến kinh phí mua thiết bị, tập dượt định kỳ...



## **Chương VII**

# **ỨNG DỤNG EXCEL**

## **TRONG LẬP VÀ PHÂN TÍCH DỰ ÁN**

### **1. Tiện ích của Excel trong tính toán các chỉ tiêu tài chính kinh tế**

Lập dự án là một quá trình rất phức tạp đòi hỏi người lập dự án không những có kiến thức chuyên sâu về lĩnh vực dự án đầu tư, mà còn phải hiểu trình tự, nội dung nghiên cứu của một dự án đầu tư. Đó chính là nguyên nhân khiến công tác lập dự án tốn rất nhiều thời gian. Để giảm gánh nặng tính toán và tiết kiệm thời gian cho người lập dự án, chương này giới thiệu cách lập dự án bằng Excel. Microsoft Excel là chương trình chuyên được sử dụng để tính toán và lập các bảng, biểu, đồ thị. Đây là chương trình được sử dụng rất phổ biến, thân thiện với người dùng và không đòi hỏi người lập dự án phải là các chuyên gia tin học hay có kiến thức uyên thâm về lập trình. Do đó, nó không những dùng trong công tác lập dự án mà còn làm kế toán, quản trị nhân sự dù đã có rất nhiều phần mềm kế toán và quản trị nhân sự. Excel là công cụ hữu ích giúp công tác lập dự án nhanh hơn. Người lập dự án không còn phải mất nhiều thời gian và công sức cho khối lượng tính toán công kênh, đơn điệu, lặp đi lặp lại. Excel giúp tăng tốc độ tính toán đảm bảo độ chính xác của các tính toán, và trợ giúp đắc lực trong việc trình bày các bảng, biểu một cách rõ ràng.

Một trong những yêu cầu của dự án đầu tư là phải đảm bảo tính phỏng đoán của dự án đầu tư. Do vậy, các số liệu của dự án có thể có nhiều giá trị khác nhau như giá bán sản phẩm, số lượng sản phẩm tiêu thụ, đơn giá của các yếu tố đầu vào tạo nên các phương án đầu tư khác nhau. Excel sẽ

giúp cho việc phân tích các phương án đầu tư khác nhau, giúp cho việc phân tích độ nhạy của dự án trở nên đơn giản hơn và đỡ tốn thời gian hơn rất nhiều. Chính do tính phỏng đoán này, nên khi sử dụng Excel để lập dự án, người lập dự án cần phải thiết kế bảng tính sao cho khi số liệu thay đổi thì kết quả thu được lại phải thay đổi tương ứng mà không cần phải lập lại các công thức.

## **2. Các hàm của Excel sử dụng trong tính toán**

Microsoft Excel có nhiều dạng hàm khác nhau: hàm tài chính; hàm ngày, tháng, giờ; hàm số học, đại số, lượng giác; hàm thống kê; hàm cơ sở dữ liệu; hàm chuỗi ký tự; hàm logic và các hàm khác. Tuy nhiên, phần này chỉ đề cập đến các hàm chính.

### **- Hàm FV**

Hàm FV dùng để tính giá trị tương lai của các khoản tiền phát sinh đều đặn với tỷ suất không đổi.

Cú pháp: = FV (rate,nper,pmt,pv,type)

*Trong đó:*

- Rate: là tỷ suất/giai đoạn (giai đoạn là tháng, quý năm, nửa năm...).

- Nper: tổng số các giai đoạn mà khoản tiền đều đặn phát sinh.

- Pmt: là khoản tiền đều đặn phát sinh mỗi giai đoạn.

- Pv: giá trị hiện tại, nếu không điền pv thì ngầm định =0 và phải điền giá trị pmt.

- Type là số 0 hay 1 cho biết khi nào khoản tiền đều đặn phát sinh. Nếu type được điền 0 hoặc không điền gì thì các khoản tiền phát sinh vào cuối các giai đoạn. Nếu type được điền 1 thì các khoản tiền phát sinh vào đầu các giai đoạn.

Chú ý: nếu dòng tiền ra thì phải mang dấu âm, ngược lại dòng tiền vào thì mang dấu dương.

**Ví dụ:** Nếu một người gửi tiết kiệm ngay bây giờ 50 triệu đồng, và hàng tháng gửi thêm 20 triệu đồng (gửi vào cuối các năm), gửi theo kỳ hạn năm với lãi suất 12%/năm. Hỏi sau 10 năm người đó có bao nhiêu tiền?

	A	B	C	D	E	F
1	Tính giá trị tương lai cho một chuỗi tiền tệ đầu tư					
2	Rate	12%				
3	Nper	10		FV	506,267,112	
4	Pmt	-20.000.000		Công thức		
5	pV	-50.000.000		E3=FV (B2;B3;B4;B5;0)		

#### - Hàm PV

Hàm PV dùng để tính giá trị hiện tại của các khoản tiền phát sinh đều đặn với tỷ suất không đổi.

Cú pháp: = PV (Rate,nper,pmt,fv,type)

*Trong đó:*

- Rate: là tỷ suất/giai đoạn.
- Nper: là tổng số các giai đoạn mà khoản tiền đều đặn phát sinh.
- Pmt: là khoản tiền đều đặn phát sinh mỗi giai đoạn. Nếu không điền giá trị của pmt thì phải điền giá trị fv theo cú pháp trên.
- Fv: là giá trị tương lai. Nếu không điền giá trị fv, thì chương trình ngầm định = 0 và phải điền giá trị pmt.

Vậy hai hàm FV, PV được sử dụng để tính tổng các khoản tiền phát sinh đều về cùng một mặt bằng thời gian (tương lai, hoặc hiện tại).

**Ví dụ:** Một người mua nhà trả góp giá trị 700 triệu đồng

trả hết trong 15 năm. Ngay tại thời điểm ký hợp đồng mua nhà trả 1/3 số tiền mua nhà. Sau đó vào cuối các năm, mỗi năm trả 4 triệu đồng. Với lãi suất tiền gửi là 12%/năm thì giả sử trong trường hợp người mua nhà có sẵn tiền để trả 700 triệu đồng ngay thì nên thanh toán theo hình thức nào?

	A	B	C	D	E	F
1	Tính giá trị tương lai cho một chuỗi tiền tệ đầu tư					
2	Rate	12%	Trả ngay	PV	3,831,496,031	
3	Nper	15	Trả góp	PV	1,426,284,200	
4	Pmt	-4.000.000		Công thức		
5	pv	-233.333.333		E3=FV (B2;B3;B4;B5;0)		

#### - Hàm Nper

Hàm Nper dùng để tính tổng số các giai đoạn mà các khoản tiền phát sinh đều đặn với tỷ suất không đổi.

Cú pháp: = Nper (rate,pmt,pv,fv,type)

Trong đó:

- Pv: giá trị hiện tại.
- Fv: giá trị tương lai. Nếu không điền giá trị fv thì chương trình ngầm định là 0.
- Type: là số 0 hoặc 1 và cho biết khi nào khoản tiền đều phát sinh (cuối giai đoạn hay đầu giai đoạn). Nếu type được điền 0 hoặc không điền gì thì các khoản tiền phát sinh vào cuối các giai đoạn.

#### - Hàm RATE

Hàm Rate dùng để tính tỷ suất chiết khấu của các khoản tiền phát sinh đều đặn.

Cú pháp: = Rate (nper,pmt,pv,fv,type,guess)

**Trong đó:**

- Nper: là tổng số các giai đoạn mà khoản tiền đều đặn phát sinh.

- Pmt: là khoản tiền đều đặn phát sinh mỗi giai đoạn.

- Pv: giá trị hiện tại

- Type: là số 0 hoặc 1 và cho biết khi nào khoản tiền đều đặn phát sinh (cuối giai đoạn hay đầu giai đoạn). Nếu không điền giá trị type, thì chương trình ngầm định là không. Nếu type được điền 0 hoặc không điền gì thì các khoản tiền phát sinh vào cuối các giai đoạn. Nếu type được điền là 1, thì các khoản tiền phát sinh vào đầu các giai đoạn.

- Guess: là tỷ suất chiết khấu mà bạn dự đoán. Nếu không điền ngầm định là 10%.

**Ví dụ:** Tính lãi suất cho một khoản vay 1.000.000đ trong 2 năm, mỗi năm phải trả 100.000đ. Đáo hạn phải trả cả gốc lẫn lãi là 1.200.000.

Áp dụng hàm RATE ta tính lãi suất của khoản vay đó là:

= RATE (2,100.000,-1000.000,1.200.000,0)= 19%.

#### **- Hàm NPV**

Hàm NPV dùng tính giá trị hiện tại thuần của một công cuộc đầu tư.

Cú pháp: = NPV (rate,value1,value2...)

Value: Là giá trị các khoản thu và chi. Tối đa có 29 giá trị, chúng phải xuất hiện với khoảng thời gian đều nhau và vào cuối các giai đoạn.

NPV được hiểu thứ tự của value1, value2... là thứ tự của dòng tiền, do đó phải nhập đúng dòng tiền theo thứ tự thời gian.

Hàm NPV ngầm định rằng công cuộc đầu tư bắt đầu trước một giai đoạn so với ngày xuất hiện giá trị 1 (value 1)



và kết thúc vào ngày xuất hiện dòng tiền cuối cùng trong danh sách liệt kê dòng tiền.

Hàm NPV cũng tương tự như hàm PV nhưng có một số điểm khác nhau. Thứ nhất, hàm PV cho phép các dòng tiền phát sinh vào đầu các giai đoạn hoặc cuối các giai đoạn. Thứ hai, các giá trị của hàm PV phải là các khoản tiền phát sinh đều đặn.

**Ví dụ:** Tính NPV cho một dự án đầu tư có đầu tư ban đầu là 5.000.000 đồng, doanh thu hàng năm là 1.000.000 đồng, chi phí hàng năm là 5.000.000 đồng, thời gian thực hiện dự án là 6 năm, có lãi suất chiết khấu là 12%/năm.

	A	B	C	D	E	F	G
1	Tính giá trị hiện tại thuần NPV của dự án						
2							
3		<b>Năm</b>	<b>Dòng tiền</b>	<b>Tỷ suất chiết khấu</b>	<b>NPV</b>		
4		0	-5	12%	(2,94)		
5		1	0,5				
6		2	0,5				
7		3	0,5				
8		4	0,5				
9		5	0,5				
10		6	0,5				
11							
		Công thức:					
		F4=IRR (E4:E11)					
		Ta thấy NPV < 0 nên không nên đầu tư					

### - Hàm IRR

Tỷ suất thu hồi nội bộ IRR (hay tỷ suất hoàn vốn nội bộ) là mức lãi suất, nếu dùng nó làm tỷ suất chiết khấu để tính chuyển các khoản thu, chi của dự án về cùng một bằng thời gian hiện tại thì tổng thu sẽ cân bằng với tổng chi, tức là  $NPV = 0$  hay:

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{Bi}{(1+r)^i} - \sum_{i=0}^n \frac{Ci}{(1+r)^i}$$

- Đánh giá:

+ Nếu  $IRR \geq r$  thì dự án được chấp nhận.

+ Nếu  $IRR < r$  thì dự án không được chấp nhận.

Excel cũng cung cấp hàm tính IRR. Hàm IRR dùng để tính hệ số hoàn vốn nội bộ.

- Cú pháp: `=IRR(value,guess)`

*Trong đó:*

+ value là giá trị vốn đầu tư ban đầu (biểu diễn dưới dạng số âm).

+ guess là giá trị suy đoán, nếu bỏ trống thì được gán là 10%.

Trong Excel cũng dùng phương pháp thử dần. Nếu sau 20 lần thử không tính được thì báo lỗi #NUM. Thay đổi giá trị dự đoán để Excel tính lại.

**Ví dụ:** Một dự án đầu tư tính đến thời điểm dự án bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất là 110.000.000đ, doanh thu hàng năm của dự án là 55.000.000đ. Chi phí hàng năm là 22.000.000đ, đời của dự án là 7 năm. Hãy xác định tỷ suất hoàn vốn nội bộ, biết lãi suất vay dài hạn là 14%/năm.

Áp dụng hàm IRR xác định tỷ suất hoàn vốn nội bộ như sau:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Tính tỷ suất hoàn nội bộ IRR						
2							
3		<b>Năm</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>Chi phí</b>	<b>Dòng tiền</b>	<b>IRR</b>	
4		0	0	110	-110	23%	
5		1	55	22	33		
6		2	55	22	33		
7		3	55	22	33		
8		4	55	22	33		
9		5	55	22	33		
10		6	55	22	33		
11		7	55	22	33		
		Công thức:					
		F4=IRR (E4:E11)					
		Ta thấy IRR > 14% nên dự án được chấp nhận					

### - Hàm MIRR

Dùng để tính hệ số hoàn vốn nội bộ điều chỉnh. Hàm mirr tính đến cả chi phí của khoản đầu tư và lãi nhận được từ việc tái đầu tư.

Cú pháp: = MIRR (values,finances\_rate,reinvest\_rate)

*Trong đó:*

- Values: là các giá trị của các khoản thu và chi. Values phải có ít nhất một giá trị dương và một giá trị âm để tính hệ số hoàn vốn nội bộ

- finances\_rate: tỷ suất trả cho việc sử dụng dòng tiền.

- reinvest\_rate: tỷ suất nhận được khi dòng tiền được tái đầu tư.

### **- Hàm SLN**

Dùng để tính khấu hao tuyến tính của một tài sản cho một giai đoạn.

Cú pháp: = SLN (cost,salvage,life)

*Trong đó:*

- Cost: là chi phí ban đầu của tài sản.

- Salvage: là giá trị còn lại (giá trị tại thời điểm kết thúc khấu hao).

- Life: là số các giai đoạn mà tài sản được khấu hao (gọi là đời của sản phẩm).

**Ví dụ:** Một tài sản cố định đầu tư mới có nguyên giá (tính cả chi phí lắp đặt, chạy thử) là 150.000.000 đồng đưa vào sử dụng năm 2005 với thời gian sử dụng dự tính là 4 năm, giá trị thải hồi ước tính là 40.000.000 đồng. Hãy tính lượng trích khấu hao cho từng năm trong suốt vòng đời của tài sản cố định đó.

Áp dụng hàm SLN xác định khấu hao tuyến tính của tài sản như sau:

	A	B	C	D	E	F	G
1	Sử dụng hàm SLN						
2		Nguyên giá	150,000,000				
3		Giá trị còn lại	40,000,000				
4		Thời gian sử dụng					
5							
6	Năm	Số khấu hao	Số còn lại				
7	2005	27,500,000	122,500,000	+ C3 đến C6 là:			
8	2006	27,500,000	95,000,000	=SLN(\$C\$2;\$C\$3;\$C\$4)			
9	2007	27,500,000	67,500,000	+ C4 đến C10 là:			
10	2008	27,500,000	40,000,000	=\$D\$6-sum(\$B\$7:B7)			
11							

### - Hàm DB

Dùng để tính khấu hao của một tài sản cho một giai đoạn, sử dụng phương pháp khấu hao giảm dần, cố định.

Cú pháp: = DB(cost,salvage,life,period,month)

*Trong đó:*

- Cost là giá trị ban đầu của tài sản cố định.
  - Salvage là giá trị còn lại ước tính của tài sản sau khi đã khấu hao.
  - Life là đời hữu dụng của tài sản cố định.
  - Period là kỳ khấu hao; month số tháng trong năm đầu.
- Nếu bỏ qua Excel sẽ tính với month = 12 tháng.

**Ví dụ:** Một tài sản cố định đầu tư mới có nguyên giá là 150.000.000 đồng đưa vào sử dụng năm 2005 với thời gian sử



dụng dự tính là 5 năm, giá trị thu hồi ước tính là 20.000.000 đồng. Hãy tính lượng trích khấu hao cho từng năm trong suốt vòng đời của tài sản cố định đó.

Áp dụng hàm DB xác định lượng trích khấu hao giảm dần cho từng năm trong suốt vòng đời của tài sản cố định đó như sau:

	A	B	C	D	E	F
1	Sử dụng hàm DB					
2						
3	Nguyên giá	150.000.000				
4	Giá trị còn lại	20.000.000				
5	Thời gian sử dụng	5				
6	Số tháng năm đầu	12				
7						
8	Năm	Số khấu hao	Số còn lại			
9	1	49,800,000	100,200,000	B9=DB (\$E\$5;\$E\$6;\$E\$7;D11;\$E\$8)		
10	2	33,266,400	66,933,600	Copy công thức cho ô B10 đến ô B13		
11	3	22,221,955	44,711,645	C9=\$E\$5-SUM (\$E\$11:E11)		
12	4	14,844,266	29,867,379	Copy công thức cho ô C10 đến C13		
13	5	9,915,970	19,951,409			

### **- Hàm DDB**

Dùng để tính khấu hao của một tài sản cho một giai đoạn, sử dụng phương pháp khấu hao giảm dần-kép.

Cú pháp: = DDB (cost,salvage,life,period,factor)

*Trong đó:*

- Factor: là tỷ lệ mà khấu hao giảm dần.
- Cost: là chi phí ban đầu của tài sản.
- Salvage: là giá trị còn lại (giá trị tại thời điểm kết thúc khấu hao).
- Life: là số các giai đoạn mà tài sản được khấu hao (gọi là đời của sản phẩm).

### **- Hàm SYD**

Dùng để tính khấu hao của một tài sản trong một giai đoạn theo phương pháp khấu hao tổng số thứ tự các năm

Cú pháp: = SYD (cost,salvage,life,per)

*Trong đó:*

- Cost: là chi phí ban đầu của tài sản.
- Salvage: là giá trị còn lại (giá trị tại thời điểm kết thúc khấu hao).
- Life: là số các giai đoạn mà tài sản được khấu hao (gọi là đời của sản phẩm).
- Per: là giai đoạn bạn muốn tính khấu hao. Giai đoạn phải được sử dụng cùng đơn vị với đời của sản phẩm.

**Ví dụ:** Một tài sản cố định đầu tư mới có nguyên giá là 150.000.000 đồng đưa vào sử dụng năm 2005 với thời gian sử dụng dự tính là 5 năm, giá trị thải hồi ước tính là 20.000.000 đồng. Hãy tính lượng trích khấu hao cho từng năm trong suốt vòng đời của tài sản cố định đó.

Áp dụng hàm SYD xác định lượng trích khấu hao theo phương pháp khấu hao tổng số thứ tự các năm của tài sản cố định đó như sau:

	A	B	C	D	E	F
1	Sử dụng hàm SYD					
2						
3	Nguyên giá	150.000.000				
4	Giá trị còn lại	20.000.000				
5	Thời gian sử dụng	5				
6						
7						
8	Năm	Số khấu hao	Số còn lại			
9	1	43,333,333	106,666,667	B9=SYD (\$E\$5,\$E\$6,\$E\$7,D11)		
10	2	34,666,667	72,000,000	Copy công thức cho ô B10 đến ô B13		
11	3	26,000,000	46,000,000	C9=\$E\$5-SUM (\$E\$11:E11)		
12	4	17,333,333	28,666,667	Copy công thức cho ô C10 đến C13		
13	5	8,666,667	20,000,000			

#### - Hàm PMT

Hàm PMT dùng tính khoản tiền phát sinh đều đặn mỗi giai đoạn với tỷ suất không đổi.

Cú pháp: =Pmt (rate,nper,pv,fv,type)

*Trong đó:*

- Rate: là tỷ suất/giai đoạn.

- Nper: là tổng số các giai đoạn mà khoản tiền đều đặn phát sinh.

- Fv: là giá trị tương lai. Nếu không điền giá trị fv, thì chương trình ngầm định là 0 và phải điền giá trị pmt.

- Type: là số 0 hoặc 1 và cho biết khi nào khoản tiền đều đặn phát sinh (cuối giai đoạn hay đầu giai đoạn). Nếu không điền giá trị type, thì chương trình ngầm định là không. Nếu type được điền 0 hoặc không điền gì thì các khoản tiền phát sinh vào cuối các giai đoạn. Nếu type được điền là 1, thì các khoản tiền phát sinh vào đầu các giai đoạn.

#### **- Hàm PPMT**

Hàm PPMT dùng tính hoàn trả gốc của một khoản đầu tư trong một giai đoạn với các khoản trả đều đặn và lãi suất không đổi.

Cú pháp: = PPMT (rate,per,nper,pv,fv,type)

*Trong đó:*

- Rate: là tỷ suất/giai đoạn.

- Per: là giai đoạn cần tính khoản trả gốc và phải nằm trong khoảng từ 1 đến Nper.

- Nper: là tổng số các giai đoạn mà khoản tiền đều đặn phát sinh.

- Fv: là giá trị tương lai. Nếu không điền giá trị fv, thì chương trình ngầm định là 0 và phải điền giá trị pmt.

- Type: là số 0 hoặc 1 và cho biết khi nào khoản tiền đều đặn phát sinh (cuối giai đoạn hay đầu giai đoạn). Nếu không điền giá trị type, thì chương trình ngầm định là không. Nếu type được điền 0 hoặc không điền gì thì các khoản tiền phát sinh vào cuối các giai đoạn. Nếu type được điền là 1, thì các khoản tiền phát sinh vào đầu các giai đoạn.

### **- Hàm IPMT**

Hàm IPMT dùng tính khoản trả lãi của một khoản đầu tư trong một giai đoạn với các khoản trả đều đặn và lãi suất không đổi.

Cú pháp: = IPMT (rate,per,nper,pv,fv,type)

*Trong đó:*

- Rate: là tỷ suất/giai đoạn.
- Per: là giai đoạn cần tính khoản trả gốc và phải nằm trong khoảng từ 1 đến Nper.
- Nper: là tổng số các giai đoạn mà khoản tiền đều đặn phát sinh.
- Fv: là giá trị tương lai. Nếu không điền giá trị fv, thì chương trình ngầm định là 0 và phải điền giá trị pmt.
- Type: là số 0 hoặc 1 và cho biết khi nào khoản tiền đều đặn phát sinh (cuối giai đoạn hay đầu giai đoạn). Nếu không điền giá trị type, thì chương trình ngầm định là không. Nếu type được điền 0 hoặc không điền gì thì các khoản tiền phát sinh vào cuối các giai đoạn. Nếu type được điền là 1, thì các khoản tiền phát sinh vào đầu các giai đoạn.

### **- Hàm VDB**

Dùng để tính khấu hao của một tài sản trong một giai đoạn mà bạn chỉ định.

Cú pháp:

=VDB(cost,salvage,life,start\_period,end\_period,factor,no\_swich)

*Trong đó:*

- Cost: là chi phí ban đầu của tài sản.
- Salvage: là giá trị còn lại (giá trị tại thời điểm kết thúc khấu hao).



- Life: là số các giai đoạn mà tài sản được khấu hao (gọi là đời của sản phẩm).

- Start\_period: là giai đoạn bắt đầu mà bạn muốn tính khấu hao. Giai đoạn bắt đầu phải được sử dụng cùng đơn vị với đời của sản phẩm.

- End\_period: Là giai đoạn cuối cùng bạn muốn tính khấu hao. Giai đoạn cuối cùng phải được sử dụng cùng đơn vị với đời sản phẩm.

- No\_switch: là giá trị logic chỉ rõ khi nào chuyển sang phương pháp khấu hao tuyến tính khi khấu hao lớn hơn khấu hao giảm dần. Nếu No\_switch là TRUE thì chương trình không chuyển sang phương pháp khấu hao tuyến tính, thậm chí cả khi khấu hao lớn hơn khấu hao giảm dần. Nếu No\_switch là FALSE thì chương trình chuyển sang phương pháp khấu hao tuyến tính khi khấu hao lớn hơn khấu hao giảm dần.

## **Chương VIII**

# **MỘT SỐ NỘI DUNG**

# **VỀ QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN**

### **1. Vai trò và đặc điểm quản lý dự án đầu tư**

#### **1.1. Vai trò**

Quản lý dự án đầu tư là quá trình lập kế hoạch, điều phối thời gian, nguồn lực và giám sát quá trình phát triển của dự án nhằm đảm bảo cho dự án hoàn thành đúng thời hạn, trong phạm vi ngân sách được duyệt và đạt được yêu cầu đã định về kỹ thuật và chất lượng sản phẩm, dịch vụ, bằng những phương pháp và điều kiện tốt nhất cho phép.

Vai trò của quản lý dự án xuất hiện từ khi dự án bắt đầu hình thành trong ý tưởng của nhà đầu tư và tiếp tục xuyên suốt trong quá trình thực hiện và vận hành kết quả đầu tư đó. Quản lý dự án xuyên suốt qua các giai đoạn kể từ khi xuất hiện cơ hội đầu tư cho đến khi dự án đi vào thi công và chính thức hoạt động.

Giai đoạn đầu tiên của quá trình hoàn thành và thực hiện dự án đòi hỏi nhà đầu tư phải có óc tổ chức thu thập, phân tích và xử lý thông tin về thị trường, về lựa chọn máy móc thiết bị, thị trường, những lợi ích tài chính, kinh tế có khả năng đạt được. Như vậy, chức năng quản lý được phát huy thông qua vai trò tổ chức thu thập và xử lý thông tin, điều phối các mối quan hệ giữa các yếu tố của quá trình phân tích, kiểm tra tính an toàn và thực hiện về tài chính mà dự án đem lại, đồng thời loại trừ hoặc có những giải pháp khắc phục những rủi ro có thể gặp phải trong quá trình thực hiện dự án.

Giai đoạn kế tiếp nhà đầu tư bắt đầu hình thành tổ chức tập hợp nhân viên, thu thập và xử lý thông tin theo yêu cầu của dự án. Giai đoạn này rất nhiều thông tin cần xử lý như

thông tin về các nguồn cung ứng yếu tố đầu vào thị trường, địa điểm thực hiện dự án... Với khối lượng công việc nhiều như vậy nếu không có sự phối hợp linh hoạt, đồng bộ giữa các cá nhân trong quá trình thu thập thông tin sẽ dẫn đến những quyết định khó thực hiện dự án được như mong muốn của chủ đầu tư, thậm chí có thể dẫn đến những quyết định sai lầm. Như vậy, quản lý trong quá trình này đóng vai trò giúp nhà đầu tư định hướng cụ thể cho công cuộc chuẩn bị đầu tư, nó giúp họ đi đến quyết định là nên tiếp tục bỏ vốn nghiên cứu dự án sâu hơn hay bác bỏ dự án.

Giai đoạn nghiên cứu khả thi là giai đoạn nghiên cứu toàn diện, do đó khối lượng công việc lớn và phức tạp. Trong giai đoạn này vai trò của quản lý là điều phối, xác định bộ máy tổ chức quản lý, hình thức quy mô sản xuất dự kiến, phương thức tuyển và đào tạo nhân sự vì kết thúc giai đoạn này là hoàn tất cơ bản giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Do đó, việc quản lý sắp xếp không hợp lý sẽ dẫn đến những hạn chế không nhỏ khi đưa dự án vào hoạt động.

Giai đoạn thực hiện dự án, vai trò quản lý càng thể hiện rõ ở việc điều phối hoạch định một cách nhịp nhàng, ăn khớp giữa các khâu trên từng phần việc cụ thể đảm bảo cung ứng đầy đủ kịp thời các yếu tố cần thiết theo tiến độ thi công. Như vậy nếu việc quản lý không hiệu quả dẫn đến hạn chế trong phát huy hiệu quả hoạt động đầu tư.

Giai đoạn vận hành là giai đoạn dự án đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Hiệu quả khai thác các nguồn lực, lợi ích kinh tế, tài chính của dự án đầu tư đạt hiệu quả cao hay thấp từ giai đoạn này trở đi phụ thuộc rất nhiều vào người quản lý trong việc tổ chức, điều phối và quản lý các mặt hoạt động kinh doanh của công nhân viên.

Như vậy, để vận hành một dự án đầu tư hữu hiệu, thì vai trò quản lý dự án là rất quan trọng, nó xuyên suốt chu kỳ của một dự án đặc biệt là giai đoạn vận hành và khai thác, đó là giai đoạn mà hiệu quả khai thác nguồn lực được thể

hiện rõ ràng nhất nhưng lại phụ thuộc rất nhiều vào năng lực tổ chức, quản lý và điều hành của mỗi nhà quản lý.

### **1.2. Đặc điểm**

- Tỷ lệ sử dụng nguồn lực cao và nhân sự mới: Mỗi dự án đều đòi hỏi tay nghề trình độ chuyên môn tương đối khác nhau, đồng thời chu kỳ của một dự án thường dài, với một lượng công việc là khá nhiều. Do đó, khác với các hoạt động sản xuất dự án đòi hỏi những nguồn lực nhiều và nhân sự luôn có sự thay đổi đồng thời phân chia trách nhiệm tùy thuộc vào tính chất của từng dự án vì thế nhiệm vụ không có tính chất lặp lại, liên tục mới mẻ.

- Môi trường làm việc thường xuyên thay đổi: Bất kỳ một dự án nào cũng cần một vị trí địa lý cụ thể để xây dựng, tức là một địa điểm nhưng tùy thuộc vào tính chất và đặc điểm cụ thể của từng dự án mà lựa chọn những địa điểm hay vị trí khác nhau, chính vì môi trường thực hiện mỗi dự án là khác nhau nên khi soạn thảo một dự án thì trong báo cáo nghiên cứu khả thi cần thiết phải trình bày rất chi tiết địa điểm thực hiện dự án đó, muốn vậy người soạn thảo phải tìm hiểu, xem xét, nghiên cứu vị trí đó để có những kế hoạch phù hợp giúp dự án đạt hiệu quả cao.

- Số liệu thống kê quá khứ ít có nên không được sử dụng nhiều trong các quyết định về dự án: Môi trường làm việc luôn thay đổi và chu kỳ của một dự án tương đối dài, thông thường số liệu thống kê chỉ áp dụng cho một dự án cụ thể trong thời điểm thực hiện dự án do đó thường không cập nhật, ít khi sử dụng cho những dự án tương tự đặc biệt là trong các quyết định về dự án.

## **2. Nội dung của quản lý dự án đầu tư**

### **2.1. Quản lý vĩ mô và quản lý vi mô đối với các dự án**

#### **2.1.1. Quản lý vĩ mô đối với dự án**

Quản lý vĩ mô hay quản lý nhà nước đối với dự án bao gồm tổng thể các biện pháp vĩ mô tác động đến các yếu tố của

quá trình hình thành, thực hiện và kết thúc dự án. Những công cụ quản lý vĩ mô chính của Nhà nước để quản lý dự án bao gồm các chính sách về tài chính, tiền tệ, tỷ giá, lãi suất, chính sách đầu tư, chính sách thuế, hệ thống luật pháp, những quy định về chế độ kế toán, bảo hiểm, tiền lương...

### ***2.1.2. Quản lý vĩ mô đối với hoạt động dự án***

Quản lý dự án ở tầm vĩ mô là quản lý các hoạt động cụ thể của dự án. Nó bao gồm nhiều khâu công việc như lập kế hoạch, điều phối, kiểm soát... các hoạt động dự án. Quản lý dự án bao gồm hàng loạt vấn đề như quản lý thời gian, chi phí, nguồn vốn đầu tư, rủi ro, quản lý hoạt động mua bán... Quá trình quản lý được thực hiện trong suốt các giai đoạn từ chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn vận hành các kết quả của dự án.

### ***2.2. Lĩnh vực quản lý dự án***

**Lập kế hoạch tổng quan:** Lập kế hoạch tổng quan là quá trình tổ chức dự án theo một trình tự logic, là việc chi tiết hóa các mục tiêu của dự án thành những công việc cụ thể và hoạch định một chương trình thực hiện những công việc đó nhằm đảm bảo các lĩnh vực quản lý khác nhau của dự án đã được kết hợp một cách chính xác và đầy đủ.

**Quản lý phạm vi:** Quản lý phạm vi là việc xác định giám sát việc thực hiện mục đích, mục tiêu của dự án, xác định công việc thuộc về dự án và cần phải thực hiện, công việc nào nằm ngoài phạm vi của dự án.

**Quản lý thời gian:** Quản lý thời gian là việc lập kế hoạch, phân phối và giám sát tiến độ thời gian nhằm đảm bảo thời hạn hoàn thành dự án.

**Quản lý chi phí:** Quản lý chi phí là quá trình dự toán kinh phí, giám sát thực hiện chi phí theo tiến độ cho từng công việc và toàn bộ dự án, là việc tổ chức, phân tích số liệu và báo cáo những thông tin về chi phí.



**Quản lý chất lượng:** Quản lý chất lượng là quá trình triển khai giám sát những tiêu chuẩn chất lượng cho việc thực hiện dự án, đảm bảo chất lượng sản phẩm dự án phải đáp ứng mong muốn của chủ đầu tư.

**Quản lý nhân lực:** Quản lý nhân lực là việc hướng dẫn, phối hợp những nỗ lực của mọi thành viên tham gia dự án vào việc hoàn thành mục tiêu dự án.

**Quản lý thông tin:** Quản lý thông tin là quá trình đảm bảo các dòng thông tin thông suốt một cách nhanh nhất và chính xác giữa các thành viên dự án và với cấp quản lý khác nhau.

**Quản lý rủi ro:** Quản lý rủi ro là việc nhận diện các nhân tố rủi ro của dự án, lượng hóa mức độ rủi ro và có kế hoạch đối phó cũng như quản lý từng loại rủi ro.

**Quản lý hợp đồng và hoạt động mua bán:** Quản lý hợp đồng và hoạt động mua bán là quá trình lựa chọn nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ, thương lượng, quản lý các hợp đồng và điều hành việc mua bán nguyên vật liệu, trang thiết bị, dịch vụ... cần thiết cho dự án.

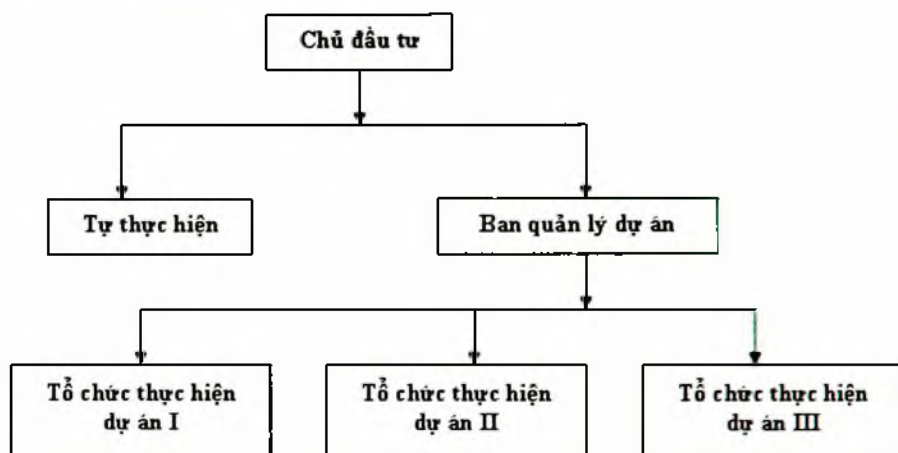
### **2.3. Quản lý theo chu kỳ dự án**

Dự án là một thể thống nhất, thời gian thực hiện dài và độ bất định nhất định nên các tổ chức, đơn vị thường chia dự án thành một số giai đoạn để quản lý thực hiện. Mỗi giai đoạn đánh dấu bởi việc thực hiện một hay nhiều công việc. Tổng hợp các giai đoạn này gọi là chu kỳ của dự án. Chu kỳ của dự án xác định thời điểm bắt đầu, thời điểm kết thúc và thời hạn thực hiện dự án. Chu kỳ dự án xác định những công việc nào sẽ được thực hiện trong từng pha và ai sẽ tham gia thực hiện. Nó cũng chỉ ra những công việc nào còn lại ở giai đoạn sau cuối sẽ thuộc và không thuộc phạm vi dự án. Tùy theo mục đích nghiên cứu có thể phân chia chu kỳ dự án thành nhiều giai đoạn khác nhau.

### 3. Các hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư

#### 3.1. Hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án

Hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án là hình thức tổ chức quản lý mà chủ đầu tư hoặc tự thực hiện dự án (tự sản xuất, tự xây dựng, tự tổ chức giám sát và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật) hoặc chủ đầu tư lập ra ban quản lý dự án để quản lý việc thực hiện các công việc dự án theo sự ủy quyền.

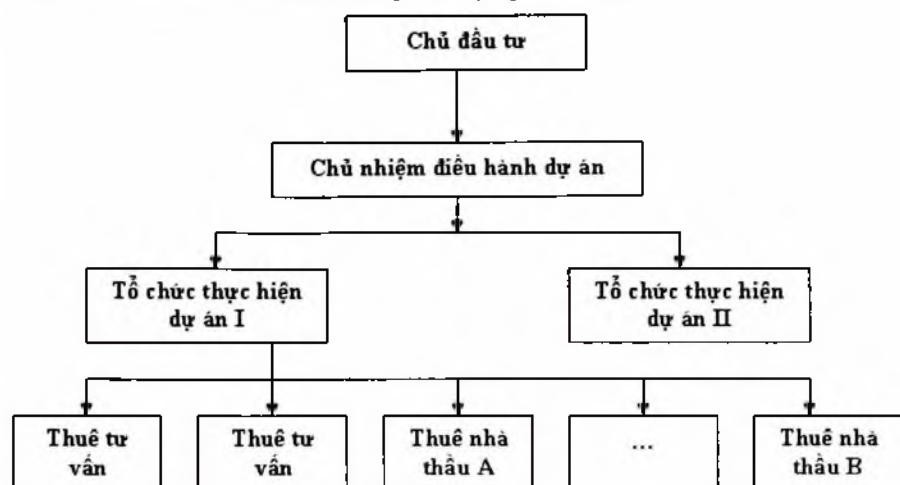


Hình thức này thường áp dụng cho các dự án quy mô nhỏ, kỹ thuật đơn giản và gần với chuyên môn sâu của chủ đầu tư, đồng thời chủ đầu tư có đủ năng lực chuyên môn và kinh nghiệm để quản lý dự án.

#### 3.2. Hình thức chủ nhiệm điều hành dự án

Hình thức chủ nhiệm điều hành dự án là mô hình trong đó chủ đầu tư giao cho ban quản lý dự án chuyên ngành hoặc thuê một tổ chức tư vấn quản lý có đủ điều kiện năng lực chuyên môn phù hợp với quy mô, tính chất của dự án làm chủ nhiệm điều hành, quản lý việc thực hiện dự án. Chủ nhiệm điều hành dự án là một pháp nhân độc lập, có năng

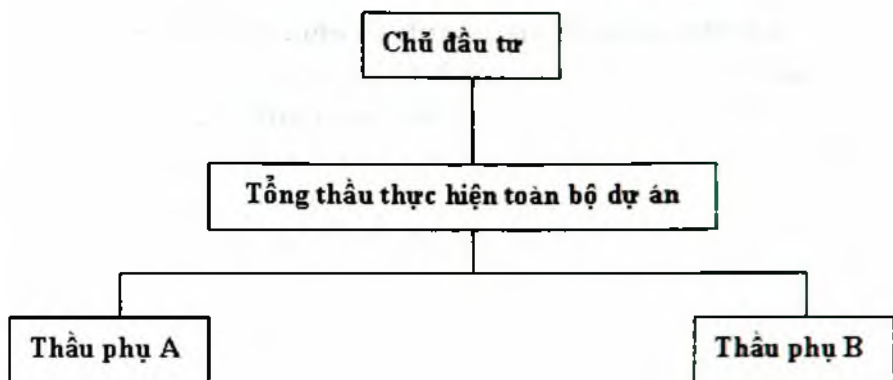
lực, sẽ là người quản lý điều hành và chịu trách nhiệm trước pháp luật về toàn bộ quá trình thực hiện dự án. Mọi quyết định của chủ đầu tư liên quan đến quá trình thực hiện dự án sẽ được triển khai thông qua tư vấn quản lý dự án (chủ nhiệm điều hành dự án). Mô hình này áp dụng cho những dự án quy mô lớn, tính chất kỹ thuật phức tạp.



### 3.3. Hình thức chìa khóa trao tay

Hình thức chìa khóa trao tay là hình thức tổ chức trong đó ban quản lý dự án không chỉ là đại diện toàn quyền của chủ đầu tư, chủ dự án mà còn là chủ của dự án.

Hình thức này cho phép tổ chức đấu thầu, lựa chọn nhà tổng thầu để thực hiện toàn bộ dự án. Mọi trách nhiệm thực hiện dự án được giao cho ban quản lý dự án và họ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với việc thực hiện dự án. Ngoài ra là tổng thầu, ban quản lý dự án không chỉ được giao toàn quyền thực hiện dự án mà còn được phép thuê thầu phụ để thực hiện từng phần việc trong dự án đã trúng thầu.



#### **4. Phương pháp lập kế hoạch và quản lý tiến độ thực hiện dự án**

##### **4.1. Mạng công việc**

Mạng công việc là kỹ thuật trình bày kế hoạch tiến bộ, mô tả dưới dạng sơ đồ mối quan hệ liên tục giữa các công việc đã được xác định cả về thời gian và thứ tự trước sau. Mạng công việc là sự nối kết các công việc và các sự kiện. Là cơ sở để tính toán thời gian dự trữ của các sự kiện, các công việc, lập kế hoạch, kiểm soát, theo dõi tiến độ và điều hành dự án.

Có hai phương pháp chính để xây dựng mạng công việc: Phương pháp AOA và AON.

##### **- Phương pháp AOA**

Xây dựng mạng công việc theo AOA dựa trên khái niệm sau:

**Công việc:** Là nhiệm vụ hoặc nhóm nhiệm vụ cụ thể cần được thực hiện của dự án.

**Sự kiện:** Là điểm chuyển tiếp, đánh dấu một hay một nhóm công việc đã hoàn thành và khởi đầu của một hay một nhóm công việc kế tiếp.

**Đường:** là sự kết nối liên tục các công việc theo hướng đi của mũi tên, tính từ sự kiện đầu đến sự kiện cuối.

Xây dựng mạng công việc theo phương pháp AOA dựa trên nguyên tắc: (1) Sử dụng một mũi tên có hướng để trình bày một công việc. Mỗi công việc được biểu diễn bằng một mũi tên nối 2 sự kiện. (2) Đảm bảo tính logic của AOA trên cơ sở xác định rõ trình tự thực hiện và mối quan hệ giữa các công việc. Như vậy, theo phương pháp này mạng công việc là sự kết nối liên tục của các sự kiện và công việc. Tuy nhiên, phương pháp này thường khó vẽ, dẫn đến một số trường hợp mất khá nhiều thời gian để vẽ sơ đồ mạng công việc của dự án.

*- Phương pháp AON*

Xây dựng mạng công việc theo phương pháp AON cần đảm bảo các nguyên tắc:

*Thứ 1:* Các công việc được trình bày trong một nút (hình chữ nhật). Những thông tin trong hình chữ nhật gồm tên công việc, ngày bắt đầu, ngày kết thúc và độ dài thời gian thực hiện công việc.

*Thứ 2:* Các mũi tên chỉ thuần túy xác định thứ tự trước sau của các công việc.

*Thứ 3:* Tất cả các điểm nút, trừ điểm nút cuối cùng đều có ít nhất một điểm nút đứng sau.

*Thứ 4:* Trong sơ đồ mạng chỉ có một điểm nút (sự kiện) đầu tiên và một điểm nút (sự kiện) cuối cùng.

**4.2. Phương pháp PERT**

Phương pháp PERT trình bày một mạng công việc, bao gồm, các sự kiện và công việc theo phương pháp AOA. Phương pháp PERT thường áp dụng cho dự án lớn. Phương pháp này giúp chúng ta xác định được những công việc nào thì cần rút ngắn thời gian thi công, những công việc nào không nhất thiết phải rút ngắn thời gian thi công, thậm chí nếu rút ngắn thời gian thi công lại không hiệu quả vì vốn chết quá lớn và nằm lâu sau đó công trình mới đi vào hoạt động.

Về phương pháp thực hiện có 6 bước cơ bản được áp dụng cho phương pháp này:

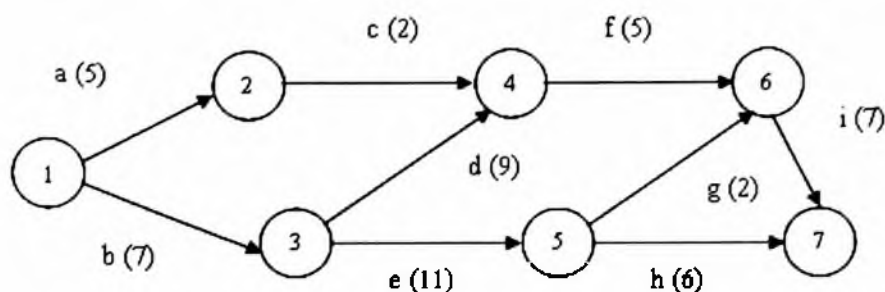
- Xác định các công việc cần thực hiện của dự án.
- Xác định mối quan hệ và trình tự thực hiện các công việc.
- Vẽ sơ đồ mạng công việc.
- Tính toán thời gian và chi phí cho từng công việc dự án.
- Xác định thời gian dự trữ của các công việc và sự kiện.
- Xác định đường găng.

Theo phương pháp này mỗi công việc được thể hiện bằng một đoạn thẳng nối 2 đỉnh (sự kiện) và mũi tên chỉ hướng. Các sự kiện được biểu diễn bằng vòng tròn (nút) và được đánh số liên tục theo chiều từ trái sang phải và từ trên xuống dưới. Một sơ đồ PERT chỉ có một điểm đầu (sự kiện đầu) và một điểm cuối (sự kiện cuối).

Xây dựng sơ đồ PERT cho dự án Y với số liệu sau :

Công việc	Công việc trước	Chương trình bình thường		Chương trình đẩy nhanh		Số lao động cần (người)
		Thời gian (tuần)	Chi phí (triệu đồng)	Thời gian (tuần)	Chi phí (triệu đồng)	
a	-	5	10	2	25	1
b	-	7	15	4	36	1
c	a	2	20	2	20	1
d	b	9	8	7	26	1
e	b	11	30	10	42	1
f	c,d	5	35	3	63	1
g	e	2	50	1	110	1
h	e	6	40	3	49	1
i	f,g	7	45	6	60	1
	Tổng	5	340		431	

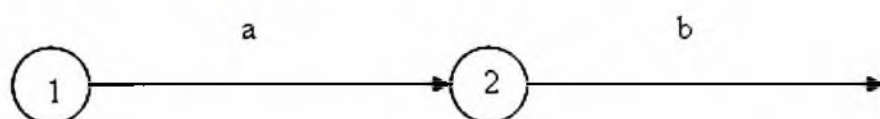




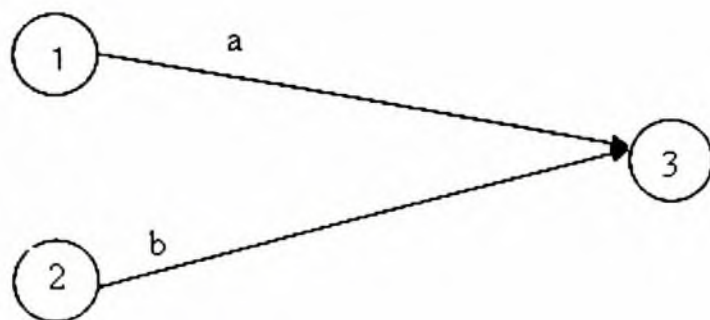
**Sơ đồ PERT cho chương trình bình thường của dự án Y**

Khi vẽ sơ đồ PERT cần chú ý một số quy ước khi vẽ mạng công việc như sau:

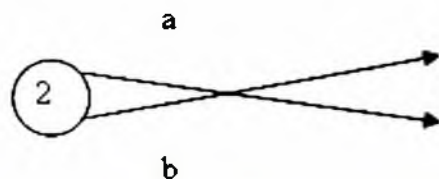
- Hai công việc nối tiếp nhau: Công việc b chỉ có thể bắt đầu khi công việc a hoàn thành.



- Hai công việc hội tụ: Hai công việc a và b có thể bắt đầu không cùng thời điểm nhưng lại cùng hoàn thành tại một thời điểm sự kiện 3.



- Hai công việc thực hiện đồng thời: Công việc a và b đều bắt đầu được hiện cùng một thời điểm từ sự kiện 2.



- Công việc giả: Là một công việc không có thực đòi hỏi thời gian và chi phí để thực hiện nhưng nó có tác dụng chỉ rõ mối quan hệ trước sau giữa các công việc và sự kiện.

Sơ đồ PERT là cơ sở để xác định đường găng. Đường găng là đường dài nhất nối các công việc và sự kiện, tính từ sự kiện đầu đến sự kiện cuối. Để quản lý tốt dự án, các công việc trên đường găng cần được quản lý chặt chẽ vì nếu không sẽ ảnh hưởng đến thời gian hoàn thành toàn bộ dự án.

### **4.3. Phương pháp biểu đồ GANTT**

Phương pháp biểu đồ GANTT là phương pháp trình bày tiến trình thực tế cũng như kế hoạch thực hiện các công việc của dự án theo trình tự thời gian. Phương pháp này giúp chúng ta thấy những công việc sẽ thực hiện trong từng thời gian cụ thể của tiến trình thi công để chuẩn bị vốn, vật tư và nguồn nhân lực nhằm thực hiện đúng tiến độ thi công để dự án được đưa vào hoạt động đúng thời hạn.

Phương pháp biểu đồ GANTT phản ánh đầy đủ lịch trình thực hiện các hạng mục công trình, các phần việc trong dự án, thời gian hoàn thành từng phần việc của từng công trình, ngày khởi công, ngày kết thúc của từng phần việc, từng công trình cụ thể.

Những phần việc nào cần tiến hành trước để tạo điều kiện xúc tiến cho những công việc sau. Những hoạt động nào cần dồn đống nếu muốn xong trước hoặc đúng thời hạn sử dụng.

Mục đích của phương pháp biểu đồ GANTT là xác định

một tiến độ hợp lý nhất để thực hiện các công việc khác nhau của dự án. Tiến độ này phụ thuộc vào độ dài công việc với những điều kiện ràng buộc và kỳ hạn phải tuân thủ.

**Cấu trúc của biểu đồ:**

- Cột dọc trình bày công việc: Thời gian thực hiện từng công việc được trình bày trên trục hoành.

- Mỗi đoạn thẳng biểu thị một công việc. Độ dài đoạn thẳng là độ dài công việc. Vị trí của đoạn thẳng thể hiện quan hệ thứ tự trước sau giữa công việc.

Công việc	Năm 2007												Năm 2008											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1																								
2																								
3																								
4																								
5																								
6																								

*Sơ đồ GANTT từng công việc theo thời gian của một dự án*

**Tác dụng của biểu đồ GANTT**

- Phương pháp biểu đồ dễ đọc, dễ nhận biết hiện trạng thực tế cũng như kế hoạch của từng công việc và tình hình chung của toàn bộ dự án.

- Thông qua biểu đồ có thể thấy được tình hình thực hiện các công việc nhanh hay chậm và tính liên tục của chúng. Trên cơ sở đó, có biện pháp đẩy nhanh tiến trình, tái sắp xếp lại công việc để đảm bảo tính liên tục và tái phân phối lại nguồn lực cho từng công việc nhằm đảm bảo tính hợp lý trong sử dụng nguồn lực.

- Là cơ sở để phân phối nguồn lực và lựa chọn phương pháp phân phối nguồn lực hợp lý nhất.

Tuy nhiên, đối với dự án phức tạp gồm hàng trăm công việc cần phải thực hiện thì biểu đồ GANTT không thể chỉ ra đủ và đúng sự tương tác và mối quan hệ giữa các công việc. Trong nhiều trường hợp, nếu phải điều chỉnh lại biểu đồ thì việc thực hiện rất khó khăn, phức tạp.

# MỤC LỤC

Trang

## Chương I MỘT SỐ NỘI DUNG CƠ BẢN VỀ ĐẦU TƯ VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

<b>1. Đầu tư và đầu tư phát triển</b>	<b>5</b>
1.1. Khái niệm về đầu tư	5
1.2. Vai trò của đầu tư	7
1.3. Các nguồn vốn cho đầu tư	10
<b>2. Dự án đầu tư</b>	<b>11</b>
2.1. Khái niệm về dự án đầu tư	11
2.2. Sự cần thiết phải tiến hành các hoạt động đầu tư theo dự án	12
2.3. Phân loại dự án đầu tư	14
2.4. Chu kỳ của một dự án đầu tư	16
<b>3. Đối tượng và nhiệm vụ nghiên cứu của môn học</b>	<b>18</b>
3.1. Đối tượng nghiên cứu	18
3.2. Nhiệm vụ nghiên cứu	19
<b>4. Phương pháp và nội dung nghiên cứu của môn học</b>	<b>19</b>
4.1. Phương pháp nghiên cứu	19
4.2. Nội dung nghiên cứu	20

**Chương II**  
**TRÌNH TỰ, NỘI DUNG NGHIÊN CỨU**  
**VÀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC SOẠN THẢO**  
**DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

<b>1. Trình tự và nội dung nghiên cứu để soạn thảo dự án đầu tư</b>	<b>21</b>
1.1. Nghiên cứu cơ hội đầu tư	21
1.2. Nghiên cứu tiền khả thi	23
1.3. Nghiên cứu khả thi	26
<b>2. Tổ chức soạn thảo dự án đầu tư</b>	<b>29</b>
2.1. Yêu cầu và căn cứ để soạn thảo dự án	29
2.2. Lập nhóm soạn thảo dự án	30
<b>3. Hình thức của một dự án</b>	<b>31</b>
3.1. Bố cục thông thường của một dự án	31
3.2. Nội dung cơ bản trong báo cáo nghiên cứu khả thi	32
3.3. Phần thuyết minh và phần thiết kế cơ sở của dự án	33
3.4. Trình bày kết luận và kiến nghị	34
3.5. Phần phụ lục của dự án	34

**Chương III**  
**NGHIÊN CỨU VỀ THỊ TRƯỜNG**  
**TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

<b>1. Vai trò và mục tiêu nghiên cứu thị trường của dự án</b>	<b>35</b>
1.1. Vai trò	35



1.2. Mục tiêu	35
2. Phân tích cung cầu về sản phẩm mà dự án định sản xuất	36
3. Các ứng dụng marketing trong phân tích thị trường dự án	36
3.1. Phân khúc thị trường	36
3.2. Lựa chọn thị trường mục tiêu	38
4. Xác định sản phẩm của dự án	40
5. Dự báo về cung cầu sản phẩm dự án trong tương lai	40
5.1. Phân tích cung cầu thị trường về sản phẩm của dự án ở hiện tại và trong quá khứ	40
5.2. Dự báo cầu sản phẩm của dự án trong tương lai	41
5.3. Dự báo cung sản phẩm của dự án trong tương lai	43
6. Xây dựng chiến lược tiếp thị cho sản phẩm dự án	44
6.1. Nhiệm vụ của công tác tiếp thị của dự án	44
6.2. Nội dung cần xem xét khi nghiên cứu công tác tiếp thị của dự án	46

#### Chương IV

### NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Vai trò và yêu cầu của nghiên cứu giải pháp kỹ thuật trong dự án đầu tư	53
--	----

1.1.	Vai trò	53
1.2.	Yêu cầu	53
<b>2.</b>	<b>Nội dung nghiên cứu giải pháp kỹ thuật dự án</b>	<b>54</b>
2.1.	Yêu cầu kỹ thuật về sản phẩm của dự án	54
2.2.	Lựa chọn phương án kỹ thuật theo yêu cầu về sản phẩm của dự án	54
<b>3.</b>	<b>Xác định công suất của dự án</b>	<b>55</b>
3.1.	Công suất máy móc thiết bị	55
3.2.	Xác định công suất dự án	56
3.3.	Lựa chọn máy móc - thiết bị cho dự án	57

## Chương V

### PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ

<b>1.</b>	<b>Mục đích, vai trò và yêu cầu trong phân tích tài chính trong dự án đầu tư</b>	<b>59</b>
1.1.	Mục đích	59
1.2.	Vai trò	59
1.3.	Yêu cầu	60
<b>2.</b>	<b>Một số nội dung cần xem xét khi tiến hành phân tích tài chính trong dự án đầu tư</b>	<b>61</b>
2.1.	Giá trị thời gian của tiền	61
2.2.	Chuyển giá trị của tiền về hiện tại và tương lai	64
2.3.	Xác định tỷ suất tính toán và chọn thời điểm tính toán	68

<b>3.</b>	<b>Nội dung phân tích tài chính trong dự án đầu tư</b>	<b>71</b>
3.1.	Xác định tổng mức vốn đầu tư và nguồn vốn của dự án	71
3.2.	Các chỉ tiêu phân tích tài chính trong dự án đầu tư	75
3.3.	Phân tích điểm hoà vốn của dự án	84
3.4.	Đánh giá độ an toàn về mặt tài chính của dự án đầu tư	85

## **Chương VI** **PHÂN TÍCH KINH TẾ - XÃ HỘI** **VÀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VỀ MÔI TRƯỜNG** **TRONG DỰ ÁN ĐẦU TƯ**

<b>1.</b>	<b>Sự cần thiết phải phân tích kinh tế - xã hội và môi trường trong dự án đầu tư</b>	<b>87</b>
1.1.	Khái niệm	87
1.2.	Sự cần thiết phải phân tích kinh tế - xã hội và môi trường	87
<b>2.</b>	<b>Sự khác nhau giữa phân tích tài chính và phân tích kinh tế - xã hội</b>	<b>88</b>
2.1.	Khác nhau về mục tiêu phân tích	88
2.2.	Khác nhau về mặt tính toán	89
<b>3.</b>	<b>Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế - xã hội trong dự án đầu tư</b>	<b>90</b>
3.1.	Giá trị gia tăng thuần (NVA)	90

3.2.	Giá trị hiện tại ròng kinh tế ( $NPV_E$ )	91
3.3.	Tỷ suất lợi ích - chi phí kinh tế	92
3.4.	Tiết kiệm và tăng thu ngoại tệ ( $NP_{FE}$ )	92
3.5.	Tác động đến khả năng cạnh tranh quốc tế (IC)	93
3.6.	Số lao động mà dự án thu hút	94
3.7.	Thu nhập trung bình của một lao động	95
4.	<b>Đánh giá tác động của môi trường trong dự án đầu tư</b>	95
4.1.	Lợi ích của việc đánh giá tác động môi trường trong dự án đầu tư	95
4.2.	Đánh giá tác động môi trường trong dự án đầu tư	96

## Chương VII

### ỨNG DỤNG EXCEL TRONG LẬP VÀ PHÂN TÍCH DỰ ÁN

1.	Tiện ích của Excel trong tính toán các chỉ tiêu tài chính kinh tế	99
2.	Các hàm của Excel sử dụng trong tính toán	100

## Chương VIII

### MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1.	Vai trò và đặc điểm quản lý dự án đầu tư	115
1.1.	Vai trò	115
1.2.	Đặc điểm	117

<b>2. Nội dung của quản lý dự án đầu tư</b>	<b>117</b>
2.1. Quản lý vĩ mô và quản lý vi mô đối với các dự án	117
2.2. Lĩnh vực quản lý dự án	118
2.3. Quản lý theo chu kỳ dự án	119
<b>3. Các hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư</b>	<b>120</b>
3.1. Hình thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án	120
3.2. Hình thức chủ nhiệm điều hành dự án	120
3.3. Hình thức chìa khoá trao tay	121
<b>4. Phương pháp lập kế hoạch và quản lý tiến độ thực hiện dự án</b>	<b>122</b>
4.1. Mạng công việc	122
4.2. Phương pháp PERT	123
4.3. Phương pháp biểu đồ GANTT	126

**Giáo trình**  
**LẬP VÀ PHÂN TÍCH DỰ ÁN**  
(DÙNG CHO TRÌNH ĐỘ CAO ĐẲNG NGHỀ)

**NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG - HÀ NỘI 2010**

**Địa chỉ: 175 Giảng Võ - Hà Nội**

**Tel: 04.37366214 Fax: 04.38515381**

**Email: nxblaodong@vnn.vn**

***Chịu trách nhiệm xuất bản:***

**LÊ HUY HOÀ**

***Biên tập:***

**BAN KT - CT - CĐ**

***Sửa bản in:***

**NGUYỄN QUỲNH MAI**

***Trình bày bìa:***

**ĐỖ VÂN ANH**

---

In 2.000 cuốn, khổ 14.5cm x 20.5cm, tại Công ty Cổ phần In Hà Nội. Đăng ký kế hoạch xuất bản số 1284-2009/CXB/63-155/LĐ ngày 11/11/2009, Quyết định xuất bản số 213/QĐLK/LĐ. In xong và nộp lưu chiểu quý I năm 2010.





# BỘ GIÁO TRÌNH NGHỀ KẾ TOÁN

- Giáo trình Kinh tế vi mô
- Giáo trình Lý thuyết thống kê
- Giáo trình Lý thuyết tài chính
- Giáo trình Lý thuyết tiền tệ tín dụng
- Giáo trình Lý thuyết kế toán
- Giáo trình Kinh tế vĩ mô
- Giáo trình Quản trị doanh nghiệp
- Giáo trình Thống kê doanh nghiệp
- Giáo trình Thuế
- Giáo trình Tài chính doanh nghiệp
- Giáo trình Kế toán doanh nghiệp
- Giáo trình Phân tích hoạt động kinh doanh
- Giáo trình Lập và phân tích dự án
- Giáo trình Kế toán quản trị
- Giáo trình Kiểm toán
- Giáo trình Tin học kế toán
- Giáo trình Quản trị học
- Giáo trình Marketing
- Giáo trình Kinh tế phát triển
- Giáo trình Kinh tế quốc tế
- Giáo trình Quản lý ngân sách
- Giáo trình Thị trường chứng khoán
- Giáo trình Kế toán hành chính sự nghiệp



**Công ty Thương mại Đông Nam**

độc quyền phát hành trên phạm vi toàn quốc

Địa chỉ: 53D Hàng Bài • ĐT: 04.39437061 • FAX: 04.39437062

E-mail: dongnamcoLtd@hn.vnn.vn - dongnam1@vnn.vn

Website:

[www.dongnamtrading.com](http://www.dongnamtrading.com) • [www.dongnamtrading.vn](http://www.dongnamtrading.vn)

**SÁCH ĐƯỢC PHÂN PHỐI TẠI HÀ NỘI:**

**SÁCH ĐƯỢC PHÂN PHỐI TẠI TP HỒ CHÍ MINH:**

**NHÀ SÁCH KINH ĐÔ**

93 Phùng Hưng - Hà Nội

ĐT 04 39360822 • Fax: 04 39360823

E-mail: [nhasachkinhdo@vnn.vn](mailto:nhasachkinhdo@vnn.vn)

<http://www.nhasachkinhdo.com>

**CỬA HÀNG CUNG CẤP MẪU BIỂU**

**VÀ SỔ SÁCH KẾ TOÁN**

3A Phan Huy Chú - Hà Nội

ĐT 04 39331458 • Fax 04 39341728

8 Phan Huy Chú - Hà Nội

ĐT 04 39333553 • Fax 04 39333554

E-mail: [bieumaudongnam@vnn.vn](mailto:bieumaudongnam@vnn.vn)

<http://www.bieumauketloan.com>

**NHÀ SÁCH KINH ĐÔ 2**

225A Nguyễn Tri Phương - Phường 9

Quận 5 - Tp Hồ Chí Minh

ĐT 08 38547462 / 62997623 • Fax 08 38547467

E-mail: [nhasachkinhdo2@vnn.vn](mailto:nhasachkinhdo2@vnn.vn)

<http://www.nhasachkinhdo2.com>

**CỬA HÀNG CUNG CẤP MẪU BIỂU**

**VÀ SỔ SÁCH KẾ TOÁN**

225A Nguyễn Tri Phương - Phường 9

Quận 5 - Tp Hồ Chí Minh

ĐT 08 32997624 • Fax 08 38547467

E-mail: [nhasachkinhdo2@vnn.vn](mailto:nhasachkinhdo2@vnn.vn)

<http://www.nhasachkinhdo2.com>



**Giá: 19.000đ**